

Døsserødveien 27

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

06

Velkommen til Døsserødveien 27

30

Beliggenhet

34

Eiendommen

44

Tekniske dokumenter

Døsserødveien 27

Prisantydning	3 690 000
Fellesgjeld	700 639
Omkostninger	19 446
Totalpris	4 410 085
Fellesutgifter	14 928 pr. mnd.
Bruksareal	137,0 m²
BRA-I	125,0 m²
BRA-E	12,0 m²
TBA	21,0
Soverom	3
Etasje	2
Eierform	Andelsleilighet
Tomteareal	7 303 m²
Byggeår	2005

Kontakt vår megler



Benjamin Mehlum Wilhelmsen

Eiendomsmegler

+47 984 90 810

bw@partners.no

**& BAKKE SØRVIK
PARTNERS**
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Velkommen til

Døsserødveien 27

Velkommen til Døsserødveien 27 - en romslig og funksjonell leilighet med attraktiv tilleggsverdi i form av egen utleieleilighet i etasjen over. Leiligheten ligger i 2. etasje og byr på en gjennomtenkt planløsning med lyse oppholdsrom, to soverom og to balkonger med gode solforhold.

Utleieleiligheten i 3. etasje fremstår som en attraktiv og selvstendig boenhet. Dette gir eiendommen en ekstra kvalitet som både gir økonomisk trygghet og økt fleksibilitet i hverdagen.

Eiendommen ligger i et rolig og veletablert boområde med nærhet til alt du trenger i hverdagen. Her bor du med kort vei til butikker, treningssenter, helsetjenester, kollektivtransport og flotte rekreasjonsområder. I tillegg er det kort avstand til sjø, badestrender og småbåthavn. Med garasjeplass, boder og gode solforhold er dette en bolig som kombinerer komfort, funksjonalitet og beliggenhet på en svært god måte.

























Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og etterspurt boområde med rolige, solrike omgivelser. Her bor du tilbaketrukket og fredelig, samtidig som du har kort vei til alt du trenger i hverdagen. Området er kjent for sin gode trivsel og passer like godt for barnefamilier, par og de som ønsker en komfortabel og lettstelt bolig.

I nærområdet finner du Olsrød Park med dagligvarebutikk, treningssenter med basseng, lege- og helsesenter, apotek og øvrige servicetilbud. Det er også kort vei til Tolvsrød, med blant annet Meny, kjøpesenter og et bredt utvalg av butikker og tjenester. En hyggelig blomsterforretning i nabolaget bidrar til et levende og trivelig nærmiljø. For deg som setter pris på friluftsliv og sjø, er beliggenheten ideell. Det er kort vei til flotte turområder og idrettsanlegg, og kun noen få minutters kjøretur til populære badestrender, deriblant Ringshaugstranda. Småbåthavn på Vallø ligger også innen kort avstand, og gir gode muligheter for et aktivt båtliv.

Området har gode bussforbindelser samt gang- og sykkelvei som tar deg enkelt til Tønsberg sentrum. Dette er en beliggenhet som kombinerer rolige omgivelser med nærhet til både byliv, sjø og rekreasjon – en kombinasjon som gjør hverdagen enkel og komfortabel.



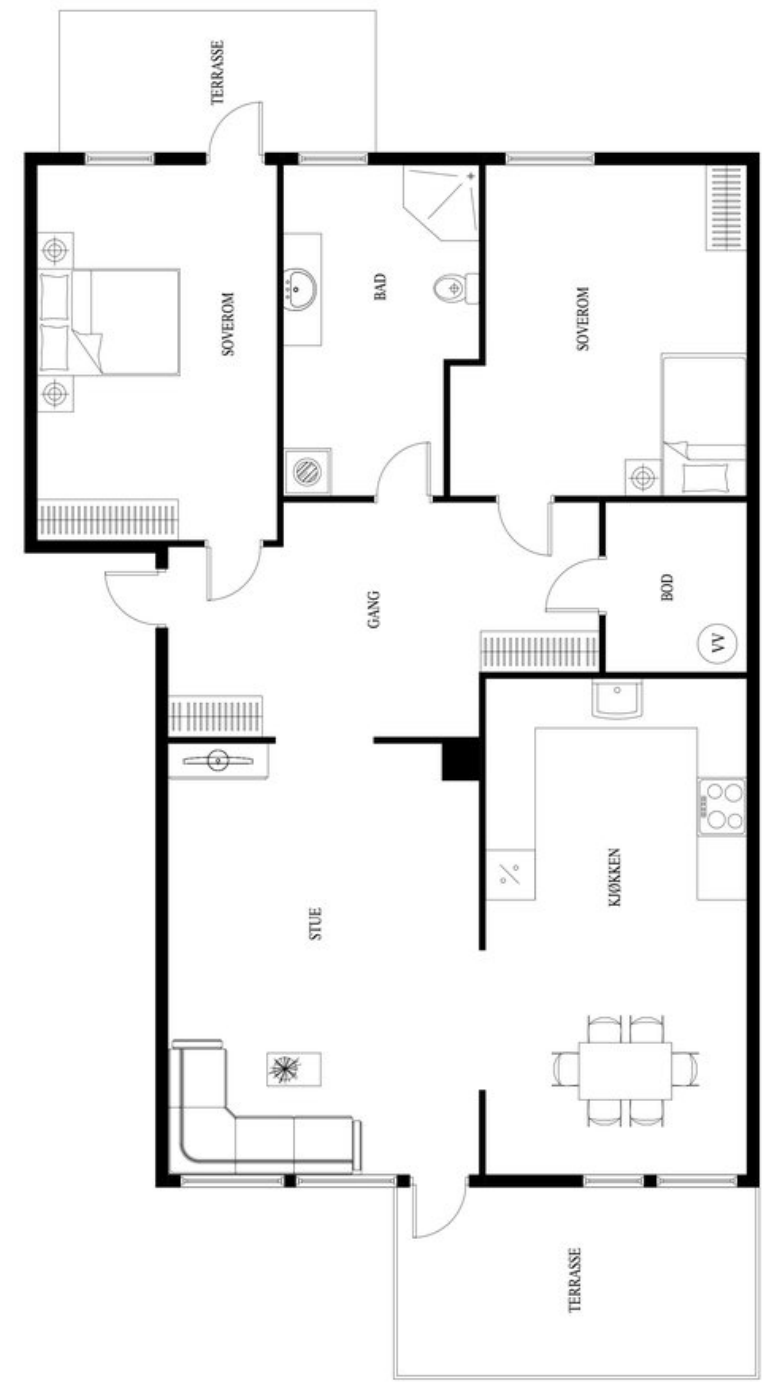
Innhold

BRA 137,0 m²

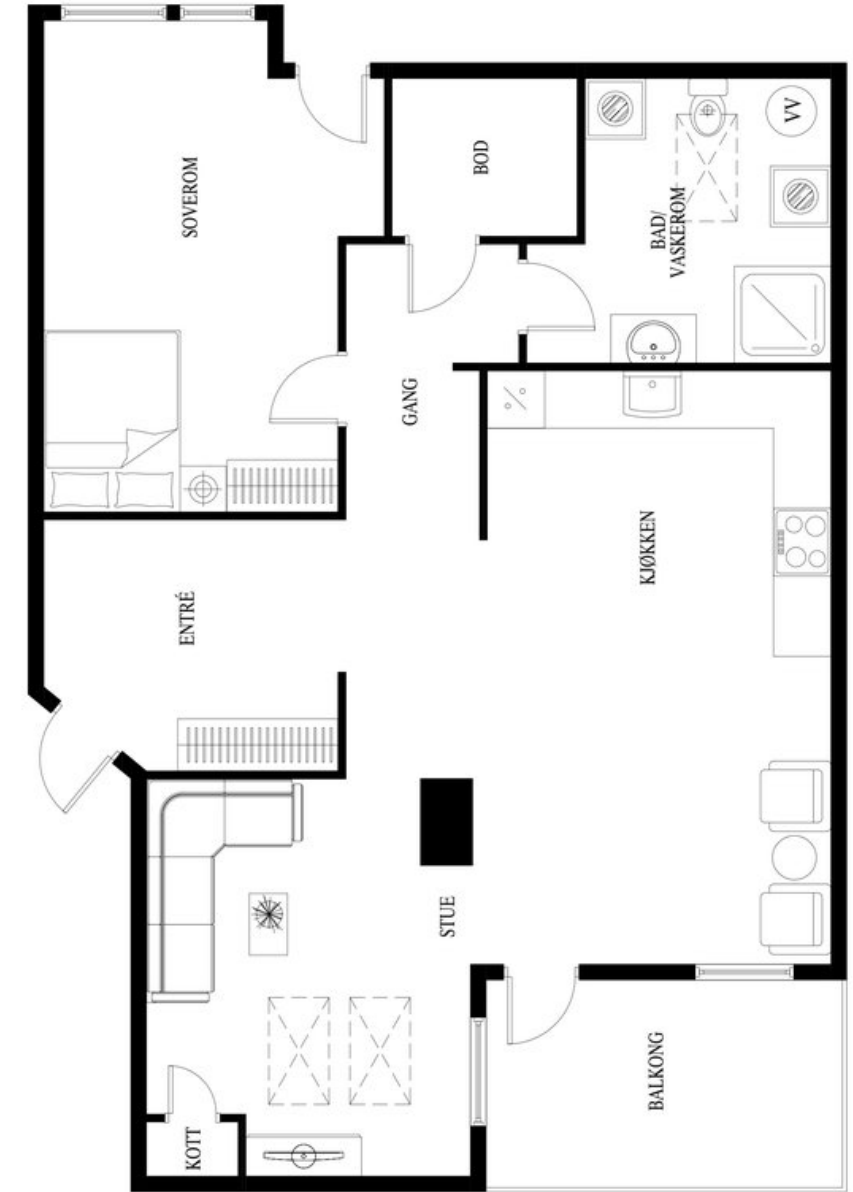
BRA-I 125,0 m²

BRA-E 12,0 m²

TBA 21,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 137,0 m²

- BRA-i: 125,0 m²
- BRA-e: 12,0 m²
- BRA-b: m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 21,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Kort fortalt

- Leilighet i 2. etasje med egen utleieleilighet i 3. etasje
- Hoveddel med 2 soverom, stue, kjøkken, bad og balkong med gode solforhold
- Utleieleilighet med stue/kjøkken, soverom, bad og balkong
- 1 garasjeplass
- 2 eksterne boder
- To balkonger i hoveddelen + balkong i utleiedel
- Rolig og etablert boligområde
- Nærhet til handel, servicetilbud, kollektivtransport og sjø

Standard

Leiligheten ønsker deg velkommen med en gjennomført og trivelig atmosfære, hvor planløsningen er godt tilpasset både hverdagsliv og sosiale sammenkomster. Oppholdsrommene oppleves som lyse og romslige, med store flater som gir gode møbleringsmuligheter.

Stuen er leilighetens naturlige samlingspunkt og har god plass til både sofagruppe og spisebord. Her strømmer lyset inn gjennom vindusflater og balkongdør, og gir rommet et åpent og luftig preg. Fra stuen er det utgang til balkong med gode solforhold – en perfekt plass for morgenkaffen, rolige ettermiddager eller hyggelige kvelder.

Kjøkkenet ligger i tilknytning til stuen og har en praktisk og funksjonell utforming. Innredningen har glatte fronter og laminat benkeplate, og kjøkkenet er utstyrt med nødvendige hvitevarer som kjølfrys, oppvaskmaskin og komfyr. Dette er et kjøkken som fungerer godt både til daglig bruk og når man har gjester.

Leiligheten har to soverom av gode størrelser, som gir fleksible bruksmuligheter. Hovedsoverommet har utgang til egen balkong, noe som gir en ekstra følelse av privatliv og komfort. Det andre soverommet egner seg utmerket som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Badet i hovedleiligheten er flislagt og utstyrt med varmekabler i gulv, noe som gir god komfort. Her er det servant med innredning, toalett, dusjløsning og opplegg for vaskemaskin. Badet fremstår funksjonelt og velholdt, med mekanisk avtrekk.

Utleieleiligheten i 3. etasje er en fullverdig boenhet med egen stue/kjøkkenløsning som gir et lyst og trivelig oppholdsrom. Kjøkkenet har tilsvarende innredning og hvitevarer, og er godt tilpasset utleie eller privat bruk. Soverommet er romslig og badet er flislagt med varmekabler, dusjkabinett, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin. Fra oppholdsrommet er det utgang til balkong, som gir utleiedelen en ekstra attraktiv kvalitet.

Uteområde

Leiligheten disponerer flere balkonger med gode solforhold, både i hovedleiligheten og i utleieleiligheten. Dette gir gode uteplasser gjennom hele dagen og mulighet for både avslapning og sosiale stunder. Det medfølger 1 garasjeplass samt 2 praktiske boder, som gir god lagringsplass.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Bakke Sørvik & Partners visningsskilt ved visning.

Parkering

Én biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg, med el-bil lader følger leiligheten. I tillegg har utleieleiligheten utvendig parkeringsplass.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

- Ja. Lekkasje fra takvindu i utleieleilighet (tredje etasje). Dekket av borettslagets forsikring og utbedret i 2024.

I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

- Ja. 2024. Faglært. Utberdring av lekkasje fra takvindu. Recover.
- Har du dokumentasjon på arbeidet?
- Ja.

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

- Ja.

Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

- Ja.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport
OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 2
TG 1: 21
TG 2: 7
TG 3: 0
TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

- Utvendig > Dører
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank utleieleilighet
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Andre etasjer > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Arealmålingene måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsstidspunktet, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Da det ikke foreligger en spesifikk definisjon av hva som er primære rom (P- ROM) og sekundære rom (S- ROM), vil benevnelsen av enkelte rom fastsettes etter skjønn.

Byggemåte

Leilighet med utleieleilighet i etasjen over og 1 stk. garasjeplass og 2 stk. boder utenfor leilighetene. Leilighetene og bygget er i god stand både utvendig og innvendig. Den ene balkongdøren er litt trang og håndtakene utvendig på balkongdørene er montert feil. Innvendig er det hele og pene overflater. Badene er i orden og fungerer slik som de er, det samme gjelder begge kjøkken.

UTVENDIG

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt balkongdør i tre. Det er balkonger utenfor stuen i begge etasjer og utenfor soverommet i hoveddelen.

INN VENDIG

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Innvendig i utleieleiligheter det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har elementpipe. Innvendig har boligen malte formpressede dører.

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7.

Bad utleieleilighet

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkkenbenk.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin og komfyr. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Kjøkkenet i utleieleiligheten har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin og komfyr. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har mekanisk ventilasjon. Varmtvannstankene er på ca. 120 liter. Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert. Det montert brannalarm, sprinkleranlegg og brannslange.

Tomt

Fellestomt.
7303,00 kvm.

Det er borettslaget som i fellesskap eier alt fellesareal. De som bor i 1.etasje eier tilsvarende som balkonger, men har naturlig bruksrett på det som er umiddelbart utenfor sin leilighet.

Det er lov å plante på fellesarealet, men det skal søkes styret skriftlig før dette gjøres. Det er andelseieren selv som står for vedlikeholdet på det som plantes.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 29.08.2005. Midlertidig brukstillatelse gjelder for "husrekke 3 med 18 boenheter". Følgende ble anmerket for at ferdigattest skulle kunne utstedes: Kledning og overflate i trapperom må utføres iht. prosjekteringsforutsetningene.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer overens med dagens bruk.

Adgang til utleie

Leiligheten har egen utleieleilighet i 3. etasje. Denne er leid ut per dags dato, og leieavtalen er sagt opp. Leieforholdet varer til 31.03.2026. Leietaker har gitt beskjed om at hans ønske er å forlenge avtale med ny eier. Utleiedelen blir i dag utleid for 9.000,-.

Ta kontakt med megler for mer informasjon. Megler sitter også på leiekontrakt og signert oppsigelsesdokument av leieforhold.

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av hele boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Ved utleie må andelseieren ha bebodd boligen i minst ett av de to siste årene. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS. Se borettslagets vedtekter for utfyllende bestemmelser.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen har elektrisk oppvarming, med varmekabler på badene. Bygget har mekanisk ventilasjon som bidrar til et godt innneklima.

Energikarakter: E - Rød

VIB opplyser at det ikke er registrert noe ildsted i boligen. Det er meldepliktig til brannvesenet når det monteres ildsted for fyring med gass, olje og ved.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 3 690 000,-
Andel fellesgjeld kr 700 639,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

8 406,00,- (Avklaring forkjøpsrett)
9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL)

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 4 410 085,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 700 639,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Kr. 14 928,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster: TV/bredbånd, kommunale avgifter, renter og avdrag på fellesgjeld, felles bygningsforsikring, div. honorarer, kontingenter, drift og vedlikehold samt andre driftskostnader.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter
Inkl. i felleskostnader per måned.

Andel fellesgjeld
Andel fellesgjeld er kr. 700 639,- pr. 27.11.2025. Selskapets totale gjeld er kr. 31 362 573,- pr. 31.12.2024.

Andel fellesformue
Andel fellesformue utgjør kr. 38 677,- pr. 31.12.2024.

Lånevilkår fellesgjeld
Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr: 11470935-20 - Husbanken
Type: A
Restsaldo (per 31.12.2024): 15 928 820,-
Innfrielsesdato: 01.07.2032
Terminer pr. år: 2
Type rente: Flytende
Rente: 4,30 %

Lånenr: 11470935-10 - Husbanken
Type: A
Restsaldo (per 31.12.2024): 9 318 454,-
Innfrielsesdato: 01.07.2034
Terminer pr. år: 2
Type rente: Flytende
Rente: 4,30 %

Lånenr: 11504333 - Husbanken
Type: A
Restsaldo (per 31.12.2024): 2 547 909,-
Innfrielsesdato: 01.07.2032
Terminer pr. år: 4
Type rente: Flytende
Rente: 4,28 %

Lånenr: 98208083465 - OBOS Banken AS
Type: A
Restsaldo (per 31.12.2024): 3 567 390,-
Innfrielsesdato: 30.05.2038
Terminer pr. år: 4
Type rente: Flytende
Rente: 5,44 %

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr. dags dato.

Selskapet har differensierte innskudd DI. Finanskostnader beregnes ut fra bankens foreliggende betalingsplaner og avregnes hvert halvår, i januar og juli. Kapitalkostnadene fastsettes i henhold til gjeldende rente og betales à konto pr. måned. Endelig finanskostnad blir avregnet hver termin. Ved eierskifte foretas det en forholdsmessig beregning av differanse mellom à konto innkrevd finanskostnad og virkelig betalt finanskostnad. Avregningen av DI for siste halvår kommer i januar.

Sikringsordning fellesgjeld/in-ordning
Forretningsfører opplyser at det ikke er mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjelden.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 988 689,00.
Sekundær formuesverdi kr. 3 954 757,00.
Gjeldende for ligningsåret 2023.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Borettslaget
Pilen Borettslag, Orgnr: 983 170 048

Forretningsfører i borettslaget er OBOS.
Styreleder i borettslaget er Thorvald Hestnes.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir andelseier boret til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne. Borettslaget har dog lovbestemt pant for inntil 2G i andelene.

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Innmeldingsavgift kr. 500,-. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Forretningsfører opplyser at alle andeler er kjøpt med differensierte innskudd ved kjøpstidspunktet i byggeperioden 2003 - 2006.

- Blant annet følgende ble vedtatt på årsmøtet i 2025:
- Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
 - Styrets godtgjørelse settes til kr. 130 000,-.
 - Endring i vedtektenes pkt. 5-1 (Andelseiernes vedlikeholdsplikt).

Se vedlagte årsberetning for styrets årsrapport.

- Det ble avholdt ekstraordinært årsmøte i desember 2025, hvor blant annet følgende ble vedtatt:
- Brannsikkerhet: Nye røykvarlsere er innstallert. Piper er feid og kontrollert, og avvik rettes. Sprinkleranlegget er kontrollert, og feil utbedres. Styret har vært i dialog med interkommunalt brannvesen som har uttrykt tilfredshet med redegjørelsen og tiltakene.

- Sprinkleranlegg: Sprinklerkontroll har ikke vært foretatt siden 2017. Dette skyldes manglende tilgang til nødvendig FDV-dokumentasjon fra byggeperioden, slik at styret ikke har vært klar over denne plikten. Anlegget er nå kontrollert og service er gjennomført av Norsk Sprinklerteknikk AS. Eventuelle avvik utbedres fortløpende, og årlig kontroll vil inngå i borettslagets rutiner fremover.
- Rørsystem: Vannfordelingsskap er kontrollert av Norsk Sprinklerteknikk AS, og feil utbedres. Ifølge udatert rundskriv fra enkelte beboere, er vannkvaliteten testet og analysert som trygt.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse
Det er forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget og øvrige andelseiere i boligbyggelaget (OBOS). Forkjøpsretten vil avklares etter salg. Kjøper må betale et gebyr på kr. 8 406,- dersom forkjøpsretten benyttes. Når eiendommen er solgt vil OBOS ta kontakt med de som har meldt forkjøpsrett for endelig avklaring av denne.

Borettslagets vedtekter forutsetter at kjøper blir godkjent av styret som ny eier. Kjøper bærer selv risikoen for en slik godkjenning, dog kan ikke styret nekte godkjenning uten saklig grunn.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i IF Skadeforsikring NUF med polisenr. 6567578.

Regnskap
Årsregnskapet for forrige periode (2024) viser: Driftsinntekter kr. 8 373 883,- Driftskostnader kr. 4 125 617,- Årsresultat kr. 2 598 946,-

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Vedtekter og husordensregler
Borettslagets vedtekter og husordensregler følger vedlagt i salgsoppgaven. Kun fysiske personer kan være kjøper/borettshavere. Ingen kan eie mer enn én andel.

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør, herunder oppsetting av private radio- og TV-antennar, markiser, terrasseglass mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

I henhold til borettslagets husordensregler avholdes det dugnad to ganger i året - vår og høst. De som har fryseboks/kjøleskap i uteboden hvor strømmen går på fellesstrømmen vil bli belastet med kr. 640,- pr apparat pr år.

Beboerne i hver enkelt trappeoppgang har hver sin uke for trappevask. Trappevask skal gjøres ved behov og etter beboernes vurdering

- Gjennomførte- og kommende vedlikeholdsarbeider**
Planlagt vedlikehold, rehabilitering og tiltak:
- Sjekk og reparasjon av tetting rundt takvindu.
 - Bytte av brannvarslingssystem.
 - Montering inspeksjonsluker til sluk.
 - Taksjekk med drone.
 - Nye dører til nedgang garasjer.
 - Beskjæring av planter/hekker.

- Montasje vannmålere hus 1 og 4 (i garasjer) for å redusere kommunale avgifter.

Dyrehold

I henhold til borettslagets husordensregler er husdyrhold generelt tillatt. Det skal søkes styret og tegnes en kontrakt på husdyrhold der regler og rettigheter framgår. Hunder skal føres i bånd på borettslagets område.

Regulering

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse, høyspenningsanlegg, felles parkeringsplass, felles avkjørsel, annet friområde og anlegg for lek med plannavn "Olsrød - Døsserød", vedtatt 02.06.1999 med planID 57008. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 03.04.2024, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende, høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) og ras- og skredfare. Eiendommen omfattes av en bebyggelsesplan med plannavn "Bebyggelsesplan, Døsserød, felt C3 og C4", vedtatt 15.08.2004 med planID 57008-B1.

Relaterte planer:

- Bebyggelsesplan, Døsserød, felt C3 og C4 , vedtatt 15.08.2004 med planID 57008-B1
- Mindre vesentlig endring av Olsrød Døsserød, felt C6, vedtatt 21.06.2002 med planID 57008-B2
- Olsrød-Døsserød, felt C5, vedtatt 27.09.2002 med planID 57008-B3

For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Offentlige planer

Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengeinnkreving fra 2026. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. Interessenter bes undersøke eventuell påvirkning på eiendommen en vurderer å kjøpe. For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke: https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Rettigheter og heftelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger borettslagets eiendom:

Fellesobligasjon for borettsinnskudd, tinglyst 09.07.2002 med dokumentnummer 9069.

Grunnboken er delt inn etter prioritetsrekkefølge. På bekreftet grunnboks utskrift er alle pengeheftelser og servitutter listet opp etter hverandre under samlebetegnelsen "Heftelser". Heftelsene er ordnet etter tidspunkt for tinglysing. Kjøpers bank får prioritet etter heftelser i eiendommen som ikke skal slettes ved overdragelse, herunder servitutter. Panterett til kjøpers bank vil ha best prioritet av pengeheftelsene, men fremstå med prioritet etter servitutter som allerede hefter i eiendommen.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereieiendommen.

Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Løsøre og tilbehør

Følgende medfølger ikke ved kjøp:

Hvitevarer i 3. etasje.

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om.

Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest ved signering av kjøpekontrakt.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system.

Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring.

Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000,- (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om burettslag (burettslagslova)

Kun fysiske personer kan være kjøper/borettshavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter kan forutsette at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget som gir andelseier boret til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Bakke Sørvik & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Eier

Eier er Hilde Ødegaard.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Døsserødveien 27. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 148, bnr. 317, andelsnr. 39 i Pilen Borettslag i Tønsberg.

Vårt oppdragsnummer er 28251025.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Fastpris 45 000 inkl. mva

Oppgjørshonorar: 7 900,00
Spørregebyr elektronisk grunnbok/ garantiforsikring: 3 750,00
Markedspakke standard: 20 990,00
Visninger pr. stk. / Overtagelse: 3 000,00
Utleddsgebyr: 4 990,00
Elektronisk tinglysningsgebyr /Spørregebyr grunnbok: 897,00
Tilretteleggelse: 19 900,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.).

For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Benjamin Mehlum Wilhelmsen / +47 98 49 08 10 / bw@partners.no. Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Dato

29.01.2026

44



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatelmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg slik som garasje, bod, annekst, rust og så videre • utvendige trapper • støttewurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© Verdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studentene hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller Verdi ([Hjem-Verdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Oppdragsnr.: 22008-1327

Befaringsdato: 12.12.2025

Side: 3 av 19

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsett funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også gis når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet med utleieleilighet i etasjen over og 1 stk. garasjeplass og 2 stk. boder utenfor leilighetene. Leilighetene og bygget er i god stand både utvendig og innvendig. Den ene balkongdøren er litt trang og håndtakene utvendig på balkongdørene er montert feil. Innvendig er det hele og pene overflater. Badene er i orden og fungerer slik som de er, det samme gjelder begge kjøkken.

Leilighet - Byggeår: 2005

UTVENDIG

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt balkongdør i tre. Det er balkonger utenfor stuen i begge etasjer og utenfor soverommet i hoveddelen.

INNVEDIG

Innvendig er det gulv av beleg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Innvendig i utleieleiligheter det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har elementpipe. Innvendig har boligen malte formpressede dører.

VÅTROM

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulttaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulttaking er foretatt ved/i soverom. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7..

Bad utleieleilighet

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulttaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7. Hulttaking er foretatt ved/i kjøkkenbenk.

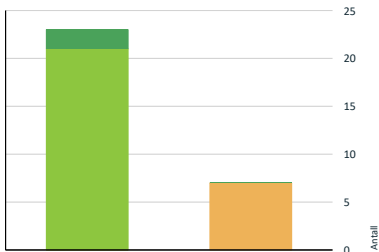
Oppdragsnr.: 22008-1327

Befaringsdato: 12.12.2025

Side: 5 av 19

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > Andre etasjer > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Leilighet

⚠ TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

⚠ Utvendig > Dører [Gå til side](#)

⚠ Tekniske installasjoner > Varmtvannstank utleieleilighet [Gå til side](#)

⚠ Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

⚠ Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

⚠ Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

⚠ Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22008-1327

Befaringsdato: 12.12.2025

Side: 6 av 19

Døsserødveien 27, 3118 TØNSBERG Gnr 148 - Bnr 317 3905 TØNSBERG	Bjarne Henry Johansen Fonsveien 523 3174 REVETAL	
Tilstandsrapport		
LEILIGHET		
Byggeår 2005		
Anvendelse Bollig		
Standard Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.		
Vedlikehold Bygget er jevnlig vedlikeholdt.		
UTVENDIG		
1 TO 1 Takkonstruksjon/Loft		
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking		
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.		
1 TO 1 Vinduer		
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.		
1 TO 2 Dører		
Boligen har malte hovedytterdører og malte balkongdører i tre.		
Vurdering av avvik: • Det er avvik: Balkongdøren utenfor soverom er trang og håndtaket utvendig montert feil på begge balkongdører.		
Konsekvens/tiltak • Tiltak: Juster døren og rette håndtaket.		
1 TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger		
Det er balkonger utenfor stuen i begge etasjer og utenfor soverommet i hoveddelen.		
INNSENDIG		
1 TO 1 Overflater utleieleilighet		
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.		
1 TO 1 Overflater		
Innvendig er det gulv av beleg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.		
Oppdragsnr.: 22008-1327	Befaringsdato: 12.12.2025	Side: 7 av 19

Døsserødveien 27, 3118 TØNSBERG Gnr 148 - Bnr 317 3905 TØNSBERG	Bjarne Henry Johansen Fonsveien 523 3174 REVETAL	
Tilstandsrapport		
1 TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn		
Etasjeskiller er av trebjelkelag.		
1 TO 1 Pipe og ildsted		
Boligen har elementpipe.		
1 TO 1 Innvendige dører		
Innvendig har boligen malte formpressede dører.		
VÅTROM		
ETASJE > BAD		
Generell		
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.		
ETASJE > BAD		
1 TO 2 Overflater vegger og himling		
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.		
Vurdering av avvik: • Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er noen åpninger i fugen i dusjen		
Konsekvens/tiltak • Andre tiltak: Utbedre fuger.		
ETASJE > BAD		
1 TO 2 Overflater Gulv		
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.		
Vurdering av avvik: • Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).		
Konsekvens/tiltak • Det er ikke behov for utbedringsiltak.		
ETASJE > BAD		
1 TO 2 Sluk, membran og tettesjikt		
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.		
Oppdragsnr.: 22008-1327	Befaringsdato: 12.12.2025	Side: 8 av 19

Døsserødveien 27, 3118 TØNSBERG Gnr 148 - Bnr 317 3905 TØNSBERG	Bjarne Henry Johansen Fonsveien 523 3174 REVETAL	
Tilstandsrapport		
Vurdering av avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.		
Konsekvens/tiltak • Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.		
ETASJE > BAD		
1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning		
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.		
ETASJE > BAD		
1 TO 1 Ventilasjon		
Det er mekanisk avtrekk.		
ETASJE > BAD		
1 TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom		
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7..		
ANDRE ETASJER > BAD		
Generell		
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.		
ANDRE ETASJER > BAD		
1 TO 1 Overflater vegger og himling		
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.		
ANDRE ETASJER > BAD		
1 TO 1 Overflater Gulv		
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.		
ANDRE ETASJER > BAD		
1 TO 2 Sluk, membran og tettesjikt		
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.		
Vurdering av avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.		
Konsekvens/tiltak		
Oppdragsnr.: 22008-1327	Befaringsdato: 12.12.2025	Side: 9 av 19

Døsserødveien 27, 3118 TØNSBERG Gnr 148 - Bnr 317 3905 TØNSBERG	Bjarne Henry Johansen Fonsveien 523 3174 REVETAL	
Tilstandsrapport		
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.		
ANDRE ETASJER > BAD		
1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning		
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.		
ANDRE ETASJER > BAD		
1 TO 1 Ventilasjon		
Det er mekanisk avtrekk.		
ANDRE ETASJER > BAD		
1 TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom		
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkkenbenk.		
KJØKKEN		
ETASJE > STUE/KJØKKEN		
1 TO 1 Overflater og innredning		
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin og komfyr.		
ETASJE > STUE/KJØKKEN		
1 TO 1 Avtrekk		
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.		
ANDRE ETASJER > STUE/KJØKKEN		
1 TO 1 Overflater og innredning		
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin og komfyr.		
ANDRE ETASJER > STUE/KJØKKEN		
1 TO 1 Avtrekk		
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.		
TEKNISKE INSTALLASJONER		
1 TO 1 Vannledninger		
Oppdragsnr.: 22008-1327	Befaringsdato: 12.12.2025	Side: 10 av 19



Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

10.1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

10.1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

10.2 Varmtvannstank utleieleilighet

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

10.2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert.

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2005
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei

Oppdragsnr.: 22008-1327

Befaringsdato: 12.12.2025

Side: 11 av 19



Tilstandsrapport

- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jømfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

- Foreta en synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Elektrisk anlegg - 2

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert.

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2005
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

Oppdragsnr.: 22008-1327

Befaringsdato: 12.12.2025

Side: 12 av 19



Tilstandsrapport

- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jømfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtstekniske forskrift på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Oppdragsnr.: 22008-1327

Befaringsdato: 12.12.2025

Side: 13 av 19



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

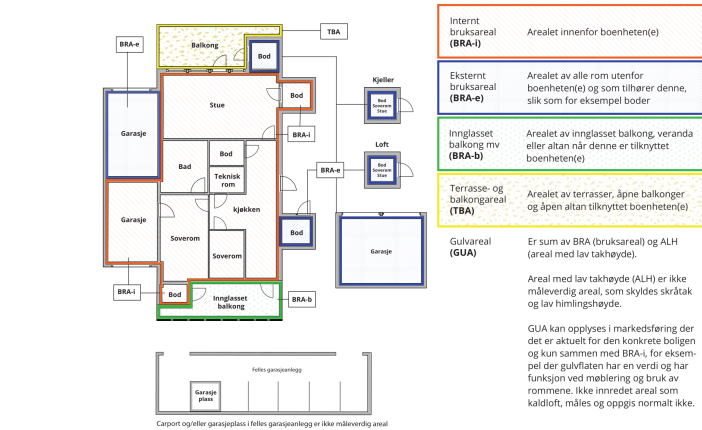
Hva er måleverdig areal?

Areal et i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Areal et kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal et kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadrater opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtstekniske forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Oppdragsnr.: 22008-1327

Befaringsdato: 12.12.2025

Side: 14 av 19

Arealer

Leilighet							
Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	74	7		81	17		81
Andre etasjer	51	5		56	5	3	59
SUM	125	12			22	3	140
SUM BRA	137						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, soverom, bad, soverom 2, bod, stue/kjøkken		
Andre etasjer	Entré, stue/kjøkken, soverom, bod, bad		

Kommentar

Eksternt bruksareal BRA-e er: Boder ute og i garasjeanlegg tilhørende leilighetene

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Det er skråtak vinkler og takvinduer som gjør det vanskelig å måle nøyaktig i loftetasjen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Utbedring etter vannlekkasje takvindu utleieleilighet.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

Leilighet	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	118	3
Kommentar		
Leilighet	Boden i loftetasjen er ikke målbar areal.	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede	Rolle					
12.12.2025	Bjarne Henry Johansen	Takstingeniør					
	Andreas Ødegaard	Kunde					

Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	148	317	fnr.	0	7303.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Døsserødveien 27							
Hjemmelshaver							
Pilen Borettslag							
Andelsobjekt							
Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter			
/PILEN BORETTSLAG	983170048			Ødegaard Hilde			

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

39

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Lelighet i fleremanssboll beliggende i rolig etablert boligområde

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.12.2025		Gjennomgått	5	Nei
Kommunal informasjon og tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER	
• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal. • Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene. • Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik: i) Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse. ii) Tilstandsgrad 1, TG1: Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse. iii) Tilstandsgrad 2, TG2: Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsett funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag. iv) Tilstandsgrad 3, TG3: Store eller alvorlige avvik. Kräftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag. v) Tilstandsgrad TGIU: Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse. • Ved TGO og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetøyer.	
rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv. • For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert. • Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningsakkyndiges kompetanse og risikoen for skade. • Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven. • Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk. • Bygningsakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningsakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.	

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktøk: Overflatesøk med egnet søketstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet målestyr (blant annet hammerelektrode og pligger).

• Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her: [Personvernerklæring iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XD1642>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller frittdhus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppstas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA-å av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALA) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

Egenerklæring

Døsserødveien 27, 3118 TØNSBERG

10 Dec 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Døsserødveien 27

Postadresse

Døsserødveien 27

Eiendomsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Selger har bodd i boligen siden den var ny.

Har du kjennskap til feil/t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Ødegård, Andreas

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje fra takvindu i utleieleilighet (medje etasje). Dekket av borettslagets forsikring og utbedret i 2024.

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utbedring av lekkasje fra takvindu.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Recover

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja

☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpsvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på lldsted eller pipe?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten bruksstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybet eller lignende?

☒ Ja

☐ Nei

26

Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☒ Ja

☐ Nei

☐ Vet ikke

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Fordeliger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95646705

Side 5

Egenerklæringsskjema

Name

Ødegaard, Andreas

Date

2025-12-10

Identification

 bankID

Ødegaard, Andreas

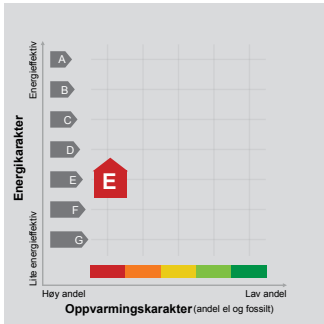


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

56

57

Adresse	Dasserradvæien 27
Postnummer	3118
Sted	TØNSBERG
Kommunenavn	Tønsberg
Gårdnummer	148
Bruksnummer	317
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	22181041
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-193829
Dato	28.11.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennom-snittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggear	2004
Bygningsmateriale:	
BRA:	125
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja
For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.	
Teknisk installasjon	
Ventilasjon	

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Ellers kan energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Døsserødveien 27	22181041	H0202	0	0	39

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMAHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	REKKEHUS
Byggeår	2004

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliklig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	64 m²
Areal tak	125 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m²
Oppvarmet BRA	125 m²
Totalt BRA	125 m²
Oppvarmet luftvolum	300 m³
U-verdi for yttervegger	0,28 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,84 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	9,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	192,5 Wh/(m²·K)
Lekkasje tell	2,50 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,00 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingsystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPFP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgnet med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingsystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,84
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Sandefjord (Torp) (MeteoNorm)
Dato for beregning	26.2.2019

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.009
Produsent / leverandør	ProgramByggeme
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energrådgiver	
Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjøtt	
Romoppvarming	116,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	12,2 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	187,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	26 731 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	213,65 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	21 597 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	196,24 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	24 530 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.	
Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normal klima	
Elektrisitet	26 731 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	26 731 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------

Vedtekter

for Pilen borettslag org nr 983 170 048

vedtatt på ordinær generalforsamling den 15. mai 2013, 7. april 2014 , 29.4.2020 30.3.2022 og sist med endringer den 7.4.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Pilen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Tønsberg kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører 17.04.2010, tidligere Tønsberg og Nøtterø Boligbyggelag.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(3) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(4) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(5) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(6) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(7) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf.lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
 - andelseieren er en juridisk person,
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser, terrasseglass mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører med låser og hengsler samt vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Det skal sørges for nødvendig ventilasjon ved at ventiler over vinduer alltid er åpne og at avtrekksvifte alltid er på og fungerer. For de leiligheter som har varmekabel i forbindelse med avrenning fra balkong eller varmepumpe skal varmekabel alltid være på i vinterhalvåret.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, samt avtrekksvifte.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller

utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødigg ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Dersom andelseier hindrer adgang etter gjentatte forsøk, kan andelseier bli belastet med merutgifter fra tjenesteleverandør.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

(1) Borettslaget skal ha et styre som består av en styreleder og en nestleder og to styremedlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder, nestleder og styremedlemmer er to år. Funksjonstiden kan imidlertid være ett år, dersom et flertall av styret er på valg samtidig. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står

stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) Innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Revidert av Generalforsamlingen 08.04.2015

Husordensregler for Pilen borettslag

§1 Vedlikehold

§1-1 Avfall
Søppelposer skal knyttes igjen, og matavfallsposer skal lukkes godt. Bruk gjerne 2 poser. Lokket på avfallskassene skal være lukket og ingenting skal stå på utsiden av dunkene. Restavfall hentes hver tredje uke. Alt annet enn husholdningsavfall skal leveres på dertil egnet sted.

For øvrig følges informasjon fra styret eller renovasjonsverket.

Det skal ikke forekomme kasting av sigaretter, snusposer, papir etc. på borettslagets område.

§1-2 Dugnad

Det skal avholdes dugnad minst 2 ganger i året, vår og høst.

§1-3 Fellesareal

Det er borettslaget som i fellesskap eier alt fellesareal og som vi dermed har bruksrett til. De som bor i første etasje eier tilsvarende som balkonger, men har naturlig bruksrett på det som er umiddelbart utenfor sin leilighet. Det er lov å plante på fellesarealet, men det skal søkes styret skriftlig før dette gjøres. Det er andelseieren selv som står for vedlikeholdet på det som plantes.

§1-4 Bruk av fellesstrøm

All bruk av fellesstrøm utover normal bruk skal avklares med styret før det blir brukt. Dette gjelder bruk av strøm i garasjeanleggene samt andre strømuttak som går utover normal bruk av lys, støvsugere, etc.

De som har fryseboks/kjøleskap i uteboden hvor strømmen går på fellesstrømmen vil bli belastet med kr. 640,- pr apparat pr år.

De boder som går på fellesstrøm er frittstående bodhus og boder nede i garasjeanleggene.

§1-5 Skadedyr

Borettslaget har tegnet skadedyrsavtale med TSK og disse kan kontaktes ved behov.

Mating av småfugler og andre dyr tiltrekker seg skadedyr og skal ikke forekomme.

Dårlig sortering av avfall og overfylte dunker hvor lokket ikke blir lukket er en annen stor tiltrekningskilde.

§2 Tørking av tøy/risting av matter etc

§2-1 Tørking av tøy ute

Tørking av tøy kan finne sted på balkong/terrasse.

§2-2 Risting av matter

Risting av matter og tepper ut fra balkong skal ikke forekomme.

§2-3 Snømåking og vedlikehold av balkonger

Ved snøfall må balkongene ryddes for snø. Snøen kastes over rekkverket, men ta hensyn til de under.

Alle balkonger og terrasser er en del av leilighetens to rømningsveier og må derfor være åpne (gjelder alle etasjer).

Balkongplatingene trenger olje/beis for å holdes i god stand. Dette er noe beboer selv står ansvarlig for og skal gjøre for egen regning.

§2-4 Trappevask

Beboerne i hver enkelt trappeoppgang har hver sin uke for trappevask.

Trappevask skal gjøres ved behov og etter beboernes vurdering.

§2-5 Blomsterkasser

Utvendige blomsterkasser på balkonger er ikke tillatt.

§3 Husdyrhold

Husdyrhold er generelt tillatt.

Det skal søkes styret og tegnes en kontrakt på husdyrhold der regler og rettigheter framgår. Hunder skal føres i bånd på borettslagets område.

§4 Kjøretøy og motorisert ferdsel

Beboernes biler skal parkeres på anviste plasser.

Gjester skal gjøres kjent med gjeldende regler og skal parkere på gjeste-parkeringen.

Parkering utenfor husene og inngangspartiene er forbudt. Det tillates kun å sette bilen utenfor ved av- og pålessing av varer etc., og ved transport av personer med funksjonshemninger.

Alle borettslagets veier skal holdes framkommelige for utrykningskjøretøyer.

Det er ikke tillatt å parkere campingvogner, avskiltede biler etc. eller ha båter i vinteropplag på borettslagets utvendige eiendom.

§5 Alminnelige bestemmelser

§5-1 Alminnelig ro

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23:00 og kl.07:00. Boring, banking, støvsuging og lignende må ikke forekomme etter kl. 23:00.

Mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 må TV, radio og stereoanlegg dempes slik at naboer ikke forstyrres.

§5-2 Oppbevaring

Sykler, barnevogner, ski, kjelker, leker etc. skal oppbevares i boden eller på anviste plasser, ikke i fellesinnganger.

Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige stoffer i leiligheten/boden inne, kun i uteboder.

§5-3 Sanitæranlegg/støvsuger

Bind, bleier, kaffegrut etc. skal ikke kastes i toalettet eller støvsuges. Det medfører tilstopping og kan i sin tur påføre borettslaget store merutgifter. Skulle dette allikevel skje, vil utgiftene bli belastet den som har forårsaket dette.

§5-4 Brannvern

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret. Det er montert seriekoblede brannmeldere i alle leiligheter. Det er inngått serviceavtale med Norsk Brannvern AS om å sørge for tilsyn og kontroll av utstyret. Defekt utstyr meldes til styret. Det må også gjøres av beboere som oppdager dette.

§5-5 Klager, forslag, tvister etc.

All henvendelse til styret som skal styrebehandles, for eksempel klager, misnøye med vedtak, ønsker, forslag m.m. skal gjøres skriftlig.

Klager eller misnøye med vedtak som er fattet skal ikke fremsettes muntlig for det enkelte styremedlem eller dets familiemedlemmer.

Felles uteareal skal holdes pene og ryddige. Alle har likt ansvar for dette.

Alle saker som ikke er regulert gjennom husordensreglene eller forskriftene vedr. generalforsamlingssaker avgjøres av styret.

Styret vil foreta jevnlig inspeksjon for å se at reglementet overholdes.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3253
PILEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i PILEN BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

7. april 2025 kl. 17:45, Skolekjøkken på Sandeåsen skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring i vedtekter
8. IN ordning
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i PILEN BORETTSLAG

PILen BORETTSLAG					
ORG.NR. 983 170 048, KUNDENR. 3253					
RESULTATREGNSKAP					
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 285 393	7 693 076	7 988 000	8 709 000
Ladeinntekter EL-bil		86 239	40 626	0	60 000
Andre inntekter	3	2 251	229 875	80 000	0
SUM DRIFTSINTEKTER		8 373 883	7 963 577	8 068 000	8 769 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 330	-18 330	-18 500	-19 000
Styrehonorar	5	-110 000	-130 000	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-8 261	-9 296	-8 000	-10 000
Andre honorarer	5	-20 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-151 840	-144 195	-151 500	-159 000
Konsulenthonorar	7	-11 103	-5 500	-6 000	-6 000
Kontingenter		-13 600	-13 400	-13 400	-13 000
Drift og vedlikehold	8	-1 447 925	-4 609 029	-669 500	-769 000
Forsikringer		-362 361	-314 119	-335 000	-402 000
Kommunale avgifter	9	-1 214 636	-1 081 588	-1 200 000	-1 380 000
Energif/yring		-237 381	-266 423	-240 000	-240 000
TV-anlegg/bredbånd		-370 596	-385 794	-415 000	-415 000
Andre driftskostnader	10	-159 584	-128 611	-212 600	-192 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 125 617	-7 106 286	-3 399 500	-3 735 000
DRIFTSRESULTAT		4 248 266	857 291	4 668 500	5 034 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	24 088	22 014	0	0
Finanskostnader	12	-1 673 408	-1 163 533	-1 306 000	-1 634 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 649 320	-1 141 519	-1 306 000	-1 634 000
ÅRSRESULTAT		2 598 946	-284 228	3 362 500	3 400 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 598 946	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-284 228		

PILEn BORETTSLAG
ORG.NR. 983 170 048, KUNDENR. 3253

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	114 685 146	114 685 146
Tomt		14 080 000	14 080 000
Miljøbankkonto, øremerket		121 950	103 538
SUM ANLEGGSMIDLER		128 887 096	128 868 684
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		26 122	29 042
Forsukdsbetalte kostnader		234 454	216 524
Andre kortsiktige fordringer		0	36 136
Driftskonto OBOS-banken		3 230 387	3 643 281
Sparekonto OBOS-banken		206 085	198 896
SUM OMLØPSMIDLER		3 697 049	4 123 879
SUM EIENDELER		132 584 144	132 992 563
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 68 * 100		6 800	6 800
Opptjent egenkapital		33 147 896	30 548 950
SUM EGENKAPITAL		33 154 696	30 555 750
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	33 129 425	36 249 544
Borettsinnskudd	15	63 895 752	63 895 752
Avsetning bomiljøtiltak	16	115 483	100 992
SUM LANGSIKTIG GJELD		97 140 660	100 246 288
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		187 215	195 339
Påløpte renter		695 493	582 345
Påløpte avdrag		1 406 011	1 412 842
Annen kortsiktig gjeld	17	70	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 288 789	2 190 526
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		132 584 144	132 992 563
Pantstillelse	18	139 474 000	139 474 000
Garantiansvar		0	0
Tønsberg, 20.3.2025			
Styret i Pilen Borettslag			
Thorvald Hestnes /s/	Ragnar Normann Paulsen /s/	Therese Liverød /s/	

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntekstføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS KONTTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2	
INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	
Finanskostnader	4 375 914
Felleskostnader	3 448 512
Bredbånd	378 416
Garasjeleie	72 000
Korreksjon fra 2023	27 007
Finansavregning	10 794
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	8 312 643

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD	
Garasjeleie	-27 250
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	8 285 393

NOTE: 3	
ANDRE INNTEKTER	
Nøkler	1 001
Utleie	1 250
SUM ANDRE INNTEKTER	2 251

NOTE: 4	
PERSONALKOSTNADER	
Arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 330
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.	

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 110 000. Ett styremedlem er i tillegg bevilget kr. 20 000 for prosjektarbeider i 2023. I tillegg har styret fått dekket servering for kr 9 657, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 261.

NOTE: 7	
KONSULENTHONORAR	
OBOS Prosjekt AS	-3 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 003
SUM KONSULENTHONORAR	-11 103

NOTE: 8	
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Drift/vedlikehold bygninger	-728 359
Drift/vedlikehold VVS	-64 743
Drift/vedlikehold elektro	-209 478
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-315 229
Drift/vedlikehold heisanlegg	-60 354
Drift/vedlikehold brannsikring	-744
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-65 304
Kostnader dugnader	-3 715
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 447 925
Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.	

NOTE: 9	
KOMMUNALE AVGIFTER	
Kommunale avgifter	-1 214 636
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 214 636

Vi minner om at det å bli valgt som delegert til generalforsamlingen i OBOS er et personlig verv. Den delegerte skal velges av andelseierne ved navns nevnelse og ikke i form av rollen som leder eller nestleder. Vi ber valgkomiteen ta hensyn til dette ved forespørsel til vervet som delegert til OBOS' generalforsamling.

Valgkomiteens innstilling
Vi oppfordrer valgkomiteen om å skrive navnene på kandidatene korrekt. Innstillingen skal også inneholde kandidatenes adresse.

Borettslaget defineres som virksomhet som omfattes av likestillingsbestemmelsene i regnskapsloven. Valgkomiteen bør tilstrebe likestilling i arbeidet med å finne kandidater til styret i borettslaget så langt dette lar seg gjøre.

Vi anbefaler at komiteens innstilling tas med i innkallingen til generalforsamlingen. Frist for innsendelse er innen **05.03.2025**.

Borettslagets tillitsvalgte siste år framgår av vedlagte oversikt.

Med hilsen
Pilen Borettslag
Org.nr. 983170048

v/OBOS Vestfold

Fred-Arne Østrem
rådgiver eiendomsforvaltning
Tlf 33309473
fred.arne.ostrem@obos.no

Tilsvarende brev er sendt alle valgkomiteens medlemmer

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Thorvald Hestnes	Husøystrand 44
Nestleder	Therese Liverød	Døsserødveien 7 B
Styremedlem	Ragnar Normann Paulsen	Døsserødveien 33
Styremedlem	Johnny Brekke Asbjørnsen (meldt avgang)	Døsserødveien 43

Varamedlem	Charlotte Kristensen	Døsserødveien 1 B
Varamedlem	Beate Veian	Døsserødveien 49

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert		
Therese Liverød		Døsserødveien 7 B

Varadelegert		
Johnny Brekke Asbjørnsen		Døsserødveien 43

VALGKOMITEEN

Grethe Harr	Døsserødveien 5 B
Knut Christian M Jacobsen	Døsserødveien 23

3253 Pilen Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Ragnar Normann Paulsen	Adresse: Døsserødveien 33
	E-postadresse.....

Navn: John Sæle Vevle	Adresse: Døsserødveien 3B
	E-postadresse.....

Navn: Grethe Harr (Ett år for Johnny B. Asbjørnsen)	Adresse: Døsserødveien 5 B
	E-postadresse.....

C. Som varamedlemmer foreslås:

1	Charlotte Kristensen	Døsserødveien 1 B
2	Beate Veian	Døsserødveien 49

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn:.....	Adresse.....
------------	--------------

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn:.....	Adresse.....
------------	--------------

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Knut Christian M Jacobsen	Adresse: Døsserødveien 23
	E-postadresse.....

Navn: Frank Harald Sørvold	Adresse: Døsserødveien 17
	E-postadresse.....

Dato: 13.03.2025 I valgkomiteen for Pilen Borettslag


.....

.....

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.04.25
Selskapsnummer: 3253 Selskapsnavn: PILEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Lelighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for PILEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 983170048
Møtet ble avholdt 15. desember kl. 18:00, Sandeåsen skole, Skolekjøkken.

Antall stemmeberettigede som deltok: 45
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 7

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Matthias S. Melby / Forretningsfører
✓ Vedtatt.

2. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Fred-Arne Østrem foreslått. Som protokollvitner ble Johnny Brekke Asbjørnsen og Frank Harald Sørvold foreslått.
✓ Vedtatt.

3. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammetoliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter; og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ Vedtatt.

5. Agenda for årsmøtet

Den ekstraordinære innkallingen er basert på innsendelse av saker fra et antall beboere som oppfyller lovens krav for at styret skal kalle inn til ekstraordinær generalforsamling. Disse sakene er oppført som saksnr 6-12 i sakslisten.

Kort tid før innkallingen skulle bli sendt ut mottak styret et krav fra andelseier Frode Tonny Myrvang-Martin om å behandle ytterligere saker med flere forslag til vedtak i de enkelte sakene. Disse sakene er oppført som saksnr 13-26 i sakslisten.

Styret har ikke hatt anledning til å behandle de siste ankomne sakene og styrets innstilling i enkelte saker vil derfor være mangelfullt.

Som nevnt tidligere har styret plikt til å innkalle til ekstraordinær generalforsamling for å behandle saker som et tilstrekkelig antall andelseiere har stilt seg bak.

Sak 13-26 er innsendt av en andelseier og styret ønsker derfor at generalforsamlingen tar stilling til hvilke saker som skal behandles på den ekstraordinære generalforsamlingen.

Styrets innstilling vil være at generalforsamlingen tar stilling til de opprinnelig innsendte sakene- sak 6-12.

Styrets innstilling
Generalforsamlingen behandler sak 6-12

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen behandler sak 6 -12. Dersom forslaget ikke godkjennes vil generalforsamlingen behandle sak 13-26.
✓ Vedtatt. (Protokolltilførsel fra Frode Tonny Myrvang-Martin vedlegges)

6. Gjennomgang av status for brannsikkerhet, sprinkleranlegg og rørsystem.

Fremmet av: Beboer(e)

Styrets innstilling
Brannsikkerhet // Nye røykvarslere er installert. Piper er feid og kontrollert, og avvik rettes. Sprinkleranlegget er kontrollert, og feil utbedres. Styret har vært i dialog med interkommunalt brannvesen som har uttrykt tilfredshet med redegjørelsen og tiltakene.

Sprinkleranlegg // Sprinklerkontroll har ikke vært foretatt siden 2017. Dette skyldes manglende tilgang til nødvendig FDV-dokumentasjon fra byggeperioden, slik at styret ikke har vært klar over denne plikten. Anlegget er nå kontrollert og service er gjennomført av Norsk Sprinklerteknikk AS. Eventuelle avvik utbedres fortløpende, og årlig kontroll vil inngå i borettslagets rutiner fremover.

Rørsystem // Vannfordelingskap er kontrollert av Norsk Sprinklerteknikk AS, og feil utbedres. I følge udatert rundskriv fra enkelte beboere, er vannkvaliteten testet og analysert som trygt.

Styret arbeider videre med utbedringer.

Forslag til vedtak:
Styrets innstilling - Saken lukkes.
✓ Vedtatt. Forslaget ble vedtatt med 33 stemmer

7. Redegjørelse fra styret og OBOS om manglende oppfølging av lovpålagte kontroller

Fremmet av: Beboer(e)

Styrets innstilling
Klagen inneholder en rekke alvorlige påstander om lovbrudd og manglende oppfølging. Disse påstandene tilbakevises. OBOS har besvart henvendelser og fulgt opp forholdene innenfor gjeldende regelverk og god praksis. Vi kan ikke se at det foreligger brudd på de lover og forskrifter som er nevnt i klagen.

Forslag til vedtak:
Styrets innstilling - Saken lukkes.
✓ Vedtatt. Forslaget ble vedtatt med 33 stemmer

8. Vurdering av risiko for redusert forsikringsdekning

Fremmet av: Beboer(e)

Styrets innstilling
Redegjørelse for utførelse av brannsikkerhet er sendt til forsikringsselskapet. Dette er godkjent og akseptert. Det får ingen negative konsekvenser for forsikringsdekningen.

Forslag til vedtak:
Styrets innstilling - Saken lukkes.
✓ Vedtatt. Forslaget ble vedtatt med 33 stemmer

9. Klargjøring av vedtektsgrunnlag for styrets beslutninger og advokatbruk

Fremmet av: Beboer(e)

Styrets innstilling
Styrets beslutninger er tatt på grunnlag av borettslagets vedtekter "5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt"

Det er mottatt e-post og meldinger som har inneholdt en rekke alvorlige påstander om lovbrudd og manglende oppfølging. Tidvis flere meldinger daglig over en lengre periode. I tillegg til gjentatte oppslag på Vibbo og rundskriv i postkasser. Utsagn med tidsfrister og urimelige krav. Dette har ledet opp mot bruk av advokat, da styret har opplevd dette som belastende og styreverv ikke er en fulltidsjobb.

Forslag til vedtak:
Styrets innstilling - saken lukkes
✓ Vedtatt. Forslaget ble vedtatt med 33 stemmer

10. Forslag om ekstern teknisk og juridisk gransking

Fremmet av: Beboer(e)

Styrets innstilling
Avvises

Document ID 09222115557565353095 Signert MSM, FØ2, JBA, FHS

Forslag til vedtak:
Styrets innstilling - sak lukkes
✓ Vedtatt. Forslaget ble vedtatt med 33 stemmer

11. Fordeling av kostnader – og hvem som er økonomisk ansvarlig

Fremmet av: Beboer(e)

Styrets innstilling
Henviser til borettslagets vedtekter "6-1 Felleskostnader"

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkeln ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

Forslag til vedtak:
Styres innstilling - saken lukkes
✓ Vedtatt. Forslaget ble vedtatt med 35 stemmer

12. Eventuell behandling av mistillit og nyvalg av styre

Fremmet av: Beboer(e)

Styrets innstilling
Dersom det vedtas mistillit til det sittende styret bør valgkomiteen settes i arbeid for å innstille et nytt styre. Det foreslås derfor at det innkalles til en ny ekstraordinær generalforsamling for valg av nytt styre så snart valgkomiteen har klart en innstilling.

Til orientering ønsker styret å bli sittende, så innstillingen fra styret er at saken avvises.

Forslag til vedtak:
✗ Ikke vedtatt. Forslag til mistillit ble avvist med 39 stemmer, mot 6 stemmer for.

13. Krav om anonym avstemning

Fremmet av: Frode Tonny Myrvang-Martin

Vedtekter: § 9-6 (møtelederens ansvar)

Bakgrunn:

Flere beboere har meldt om press og påvirkning rundt avstemming

Forslag til vedtak:
✗ Ikke vedtatt. Forslaget avvist, ref. sak 5: generalforsamlingen behandler sak 6 -12

14. Status for brannsikkerhet og sprinkleranlegg

Document ID 09222115557565353095 Signert MSM, FØ2, JBA, FHS

Fremmet av: Frode Tonny Myrvang-Martin

Vedtektsgrunnlag § 5-2 (styrets plikt til forsvarlig vedlikehold), § 8-2 (styrets oppgaver)

1. Vedtektene § 8-2 –Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles..”

- Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn § 2-4.Ettersyn og vedlikehold av installasjoner, utstyr, bygningsdeler, fyringsanlegg mv.

“Borettslaget skal følge gjeldende lover og forskrifter om brannvern, bygningsmessige forhold og sikkerhet.”

1. Forsikring

“Styret skal sørge for at eiendommen er forsvarlig forsikret.”

Dersom brannalarmanlegget ikke er vedlikeholdt eller ikke fungerer, kan forsikringsselskapet avkorte eller avslå dekning.

Styret har ikke fremlagt dokumentasjon på at forsikringsselskapet er informert om feilene. Dette måtte beboer selv gjøre via bekymringsmelding til IF forsikring

1. Vedtektene § 5.2 – Borettslagets vedlikeholdsplikt

Denne bestemmelsen presiserer at borettslaget har ansvar for felles installasjoner.

- Blant annet sprinkelanlegg og røykvarslerne er en felles brannteknisk installasjon og skal følges opp av styret.

Det finnes per i dag ingen fremvist dokumentasjon på service, kontrollrutiner eller systematisk vedlikehold av sprinkelanlegget eller røykvarslerne.

- I e-post fra OBOS' advokat Terje Sjøvold datert 2.12.2025 bekreftes det skriftlig at styret var kjent med at
- 1. lovpålagt kontroll av sprinkleranlegget skulle vært gjennomført tidligere, men at dette ikke var gjort.
- 2. Likebehandling

“Skal Styret behandle beboere likt og på saklig grunnlag?”

- Flere beboere opplever avslag eller manglende oppfølging, mens andre får hjelp.

Dette fremstår som uforutsigbar og ulik behandling.

Spørsmål til styret:

- Når ble siste fullverdige årskontroll av sprinkleranlegget gjennomført?
- Har styret dokumentasjon på at lovpålagt årlig kontroll er utført tidligere?
- Når mottok styret meldinger om korrosjon, stengte ventiler og defekter?
- Hvor lenge har ventiler stått stengt?
- Er styret gjort kjent med at drikkevann potensielt er forurenset ved defekt tilbakeslagsventil i sprinkelanlegg?

6. Hvor lenge har styret kjent til dette og hva har styret gjort rundt denne saken?

7. Hvorfor ble ikke beboere informert av styret?

8. Har styret utført risikovurdering mens anlegget ikke var operativt?

9. Er styrets plikter overholdt i saken om brannsikkerhet?

10. Blir alle beboerne behandlet likt?

Dokumenter EGF krever fremlagt fra styret:

- Full serviceraport for alle bygg
- Liste over alle kontroller 2005–2025
- Avviksmeldinger og brannvesenets anmerkninger

Forslag til vedtak:

(A) Styret pålegges å innhente full teknisk brannsikkerhetsrapport innen 14 dager.

(B) Et uavhengig firma gjennomfører funksjonstest og levetidsanalyse av hele sprinkleranlegget.

(C) EGF pålegger styret å varsle beboerne skriftlig ved alle avvik som påvirker brannsikkerheten og potensielt forurenset drikkevann, innen 24 timer etter at avviket er oppdaget. Dette føres inn i vedtektene.

Styrets innstilling

Brannsikkerhet // Nye røykvarisere er innstallert. Piper er feid og kontrollert, og avvik rettes. Sprinkleranlegget er kontrollert, og feil utbedres. Styret har vært i dialog med interkommunalt brannvesen som har uttrykt tilfredshet med redegjørelsen og tiltakene.

Sprinkleranlegg // Sprinklerkontroll har ikke vært foretatt siden 2017. Dette skyldes manglende tilgang til nødvendig FDV-dokumentasjon fra byggeperioden, slik at styret ikke har vært klar over denne plikten. Anlegget er nå kontrollert og service er gjennomført av Norsk Sprinklerteknikk AS. Eventuelle avvik utbedres fortløpende, og årlig kontroll vil inngå i borettslagets rutiner fremover.

Rørsystem // Vannfordelingskapp er kontrollert av Norsk Sprinklerteknikk AS, og feil utbedres. I følge udatert rundskriv fra enkelte beboere, er vannkvaliteten testet og analysert som trygt.

Styret arbeider videre med utbedringer.

Ikke vedtatt. Forslaget avvist, ref. sak 5: generalforsamlingen behandler sak 6 -12

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret pålegges å innhente full teknisk brannsikkerhetsrapport innen 14 dager.

Forslag til vedtak 2:
Et uavhengig firma gjennomfører funksjonstest og levetidsanalyse av hele sprinkleranlegget.

Forslag til vedtak 3:
EGF pålegger styret å varsle beboerne skriftlig ved alle avvik som påvirker brannsikkerheten og potensielt forurenset drikkevann, innen 24 timer etter at avviket er oppdaget. Dette føres inn i vedtektene.

Forslag til vedtak 4:
Styrets innstilling - Saken lukkes.

15. Manglende oppfølging av lovpålagt vedlikehold

Fremmet av: Frode Tonny Myrvang-Martin

Vedtekter: § 5-2 (styrets plikt til forsvarlig vedlikehold), § 8-2 (styrets oppgaver)

§ 5-3 (Utbedringsansvar og erstatning)

Spørsmål:

1. Hvorfor ble ikke lovpålagte kontroller gjennomført siden 2017 eller tidligere?

2. Hvem hadde ansvaret for brannsikkerhet 2005-2025?

3. Hvorfor ble ikke avvik fremmet for generalforsamlingen?

4. Hvorfor ble ikke beboere informert av styret, selv etter at beboerne gjentatte ganger varslet styret i lang tid?

I følge OBOS advokat Terje Sjøvold bekreftes det i e-post 2.12.2025 at det ikke finnes tidligere kontrollrapporter for sprinkleranlegget, noe som innebærer at kontroller ikke ble gjennomført og dokumentasjon ikke ble oppbevart slik vedtektene krever.

Forslag til vedtak:

(A) Styret skal utarbeide og publisere en tidslinje over alle mottatte avvik og rapporter siden 2017.

(B) Styret skal etablere årlig kontrollrutine og årlig publisering av dokumentasjon.

Styrets innstilling

Klagen inneholder en rekke alvorlige påstander om lovbrudd og manglende oppfølging. Disse påstandene tilbakevises. OBOS har besvart henvendelser og fulgt opp forholdene innenfor gjeldende regelverk og god praksis. Vi kan ikke se at det foreligger brudd på de lover og forskrifter som er nevnt i klagen.

Ikke vedtatt. Forslaget avvist, ref. sak 5: generalforsamlingen behandler sak 6 -12

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret skal utarbeide og publisere en tidslinje over alle mottatte avvik og rapport

Forslag til vedtak 2:
Styret skal etablere årlig kontrollrutine og årlig publisering av dokumentasjon.

Forslag til vedtak 3:
Styrets innstilling - Saken lukkes.

16. Forsikringsdekning og risiko for avkortning

Fremmet av: Frode Tonny Myrvang-Martin

Vedtekter: § 5-3 (Utbedringsansvar og erstatning), § 8-2 (styrets oppgaver)

Spørsmål til styret:

- Har styret informert forsikringsselskapet om manglende vedlikehold?

- Kan dette gi avkortning ved brann?
- Er det innhentet skriftlig bekreftelse på dekning fra IF forsikring?

Forslag til vedtak:

(A) Styret innhenter skriftlig bekreftelse fra forsikringsselskapet innen 7 dager.

(B) Årlig publisering av dokumentasjon på at forsikringskrav er oppfylt.

Styrets innstilling

Redegjørelse for utførelse av brannsikkerhet er sendt til forsikringsselskapet. Dette er godkjent og akseptert. Det får ingen negative konsekvenser for forsikringsdekningen.

Ikke vedtatt. Forslaget avvist, ref. sak 5: generalforsamlingen behandler sak 6 -12

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret innhenter skriftlig bekreftelse fra forsikringsselskapet innen 7 dager

Forslag til vedtak 2:
Årlig publisering av dokumentasjon på at forsikringskrav er oppfylt.

Forslag til vedtak 3:
Styrets innstilling - Saken lukkes.

17. Vurdering av risiko for redusert forsikringsdekning og manglende brannsikkerhetsfunksjoner i røykvarslingssystemet

Fremmet av: Frode Tonny Myrvang-Martin

Bakgrunn

Det har over lengre tid vært rapportert om tekniske feil ved borettslagets røykvarslingssystem, inkludert:

- gjentatte falske alarmer
- røykvarslere og HUB som står offline i flere timer
- manglende rutiner for håndtering av feil, spesielt hvis beboer ikke er hjemme. Alarm vil bli utløst til den fysiske blir nullstilt.
- manglende oppfølging etter beboerforslag om rutiner (11.9.2025)
- beboere som ikke får svar eller ikke opplever at feil rettes

Røykvarslerne er en del av borettslagets felles branntekniske installasjon og utgjør et kritisk sikkerhetssystem som skal fungere kontinuerlig.

Feilene er dokumentert gjennom flere meldinger mellom beboere og styret, og det fremstår som om de tekniske problemer og manglende vedlikehold er vedvarende.

Dette gir risiko for:

- redusert eller avkortet forsikringsdekning



• brudd på lovpålagt brannsikkerhet

• brudd på vedtekter

• økt risiko for skade på liv og eiendom

Vedtektene § 8-2 – Styrets oppgaver

Et røykvarslingssystem som er offline, utløser falske alarmer, og mangler driftsrutiner, er ikke "forsvarlig drift".

Spørsmål til styret / leverandør

1. Har forsikringsselskapet IF forsikring blitt orientert om feil, offline HUB og manglende rutiner for røykvarslingssystemet?

2. Har styret innhentet en vurdering fra forsikringsselskapet om eventuelle konsekvenser for dekning?

3. Kan manglende vedlikehold av røykvarslere og HUB gi redusert eller avvist forsikringsdekning ved brann?

4. Har styret mottatt avviksmeldinger eller anbefalinger fra leverandør som ikke er fulgt opp?

5. Hvorfor ble ikke beboernes forslag til rutiner per 11.9.2025 implementert?

6. Hvem i styret har ansvaret for branntekniske installasjoner og forsikringsoppfølging?

Dokumentasjon som skal legges frem av styret

EGF ber om at følgende dokumentasjon fremlegges og gjøres tilgjengelig for alle beboere:

• full drifts- og serviceraport for røykvarslingssystemet

• dokumentasjon på eventuelle avvik

• all korrespondanse med leverandør

• eventuelle avviksmeldinger styret har mottatt

• forsikringsselskapets vurdering av risiko knyttet til røykvarslingssystemet

Forslag til vedtak:

(A) EGF krever at styret innen 7 dager innhenter skriftlig bekreftelse fra forsikringsselskapet på status for forsikringsdekning, inkludert vurdering av risiko knyttet til feil ved røykvarslingssystemet.

(B) EGF krever at styret innen 14 dager legger frem full dokumentasjon på drift, service og kontroll av røykvarslere og HUB, inkludert avvik og anbefalinger fra leverandør.

(C) EGF pålegger styret å etablere en skriftlig rutine for vedlikehold, varsling og oppfølging av feil i røykvarslingssystemet, med årlig inspeksjon og dokumentasjon tilgjengelig for alle beboere.

(D) EGF pålegger styret å varsle beboerne skriftlig ved alle avvik som påvirker brannsikkerheten, innen 24 timer etter at avviket er oppdaget.

(E) EGF krever at styret innhenter juridisk vurdering av om manglende vedlikehold kan medføre styreansvar eller økonomiske konsekvenser, og legger denne frem for beboerne innen 30 dager.

✗ Ikke vedtatt. Forslaget avvist, ref. sak 5: generalforsamlingen behandler sak 6 -12

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Document ID 09222115557565353095



Signert MSM, F02, JBA, FHS

EGF krever at styret innen 7 dager innhenter skriftlig bekreftelse fra forsikringsselskapet på status for forsikringsdekning, inkludert vurdering av risiko knyttet til feil ved røykvarslingssystemet.

Forslag til vedtak 2:

EGF krever at styret innen 14 dager legger frem full dokumentasjon på drift, service og kontroll av røykvarslere og HUB, inkludert avvik og anbefalinger fra leverandør.

Forslag til vedtak 3:

EGF pålegger styret å etablere en skriftlig rutine for vedlikehold, varsling og oppfølging av feil i røykvarslingssystemet, med årlig inspeksjon og dokumentasjon tilgjengelig for alle beboere.

Forslag til vedtak 4:

EGF pålegger styret å varsle beboerne skriftlig ved alle avvik som påvirker brannsikkerheten, innen 24 timer etter at avviket er oppdaget.

Forslag til vedtak 5:

EGF krever at styret innhenter juridisk vurdering av om manglende vedlikehold kan medføre styreansvar eller økonomiske konsekvenser, og legger denne frem for beboerne innen 30 dager.

18. Juridisk vurdering av styrets håndtering

Fremmet av: Frode Tonny Myrvang-Martin

Vedtekter: § 5-3 (Utbedringsansvar og erstatning), § 8-2 (styrets oppgaver)

Begrunnelse for saken

Det foreligger en rekke forhold knyttet til brannsikkerhet, internkontroll, manglende dokumentasjon, manglende lovpålagt service og mangelfull informasjon til beboerne over veldig lang tid. Disse forholdene har direkte betydning for både sikkerhet, økonomi, forsikringsdekning og styrets pliktoppfyllelse etter lov og vedtekter.

Fleere av forholdene, blant annet manglende kontroll av sprinkleranlegg, mangel på FDV-dokumentasjon og manglende varsling, er nå bekreftet av OBOS' advokat Terje Sjøvold i e-post 2.12.2025. Det foreligger vesentlige avvik mellom styrets tidligere uttalelser og de faktiske forhold.

For å sikre at ansvarsforhold, pliktbrudd og konsekvenser vurderes objektivt og uavhengig, er det nødvendig med en ekstern juridisk gjennomgang. En slik vurdering er viktig for å:

- avklare om styrets håndtering har vært i samsvar med lov, vedtekter og forskrift
- avklare eventuelt økonomisk ansvar (borettslaget/styret/styreansvarsforsikring)
- unngå framtidige tvister mellom styret og beboerne
- sikre trygg og riktig videre forvaltning av borettslaget

Dette er et forhold av vesentlig betydning for borettslagets drift og sikkerhet, jf. vedtektene § 8-2 og burettslagslova.

Forslag til vedtak:

(A) Styret pålegges å bestille en ekstern juridisk vurdering av håndteringen av brannsikkerhet og vedlikehold siden 2017, tilgjengelig for alle beboere.

Forslag til vedtak:

Document ID 09222115557565353095



Signert MSM, F02, JBA, FHS

✗ Ikke vedtatt. Forslaget avvist, ref. sak 5: generalforsamlingen behandler sak 6 -12

19. Klargjøring av vedtektsgrunnlag for styrets beslutninger og advokatbruk

Fremmet av: Beboer(e)

Styrets beslutninger er tatt på grunnlag av borettslagets vedtekter "5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt"

Det er mottatt e-post og meldinger som har inneholdt en rekke alvorlige påstander om lovbrudd og manglende oppfølging. Tidvis flere meldinger daglig over en lengre periode. I tillegg til gjentatte oppslag på Vibbo og rundskriv i postkasser: Utsagn med tidsfrister og urimelige krav. Dette har ledet opp mot bruk av advokat, da styret har opplevd dette som belastende og styreverv ikke er en fulltidsjobb.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Forslaget avvist, ref. sak 5: generalforsamlingen behandler sak 6 -12

20. Kostnadsfordeling og ansvar

Fremmet av: Frode Tonny Myrvang-Martin

Vedtekter: § 5-3 (Utbedringsansvar og erstatning), § 10-3 (mindretallsvern)

Problemstilling:

Nye eiere risikerer betydelige kostnader for feil som oppsto før kjøp, og som ikke var opplyst i salgsdokumenter.

Forslag til vedtak:

(A) Kostnader som skyldes forsømt vedlikehold skal ikke belastes borettslaget uten vurdering av styreansvarsforsikring.

(B) Ingen beboere som kjøpte sin bolig etter 2017 skal belastes for feil som eksisterte før kjøpet og ikke var opplyst.

(C) Styret / OBOS skal vurdere regress mot tidligere styre eller ansvarsforsikring.

✗ Ikke vedtatt. Forslaget avvist, ref. sak 5: generalforsamlingen behandler sak 6 -12

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Kostnader som skyldes forsømt vedlikehold skal ikke belastes borettslaget uten vurdering av styreansvarsforsikring.

Forslag til vedtak 2:
Ingen beboere som kjøpte sin bolig etter 2017 skal belastes for feil som eksisterte før kjøpet og ikke var opplyst.

Forslag til vedtak 3:
Styret / OBOS skal vurdere regress mot tidligere styre eller ansvarsforsikring.

Document ID 09222115557565353095



Signert MSM, F02, JBA, FHS

21. Utlevering av FDV- og servicehistorikk for hele borettslaget

Fremmet av: Frode Tonny Myrvang-Martin

Vedtekter: § 5-2 (styrets plikt til forsvarlig vedlikehold), § 8-2 (styrets oppgaver)

Vedtak:

(A) Styret skal innen 30 dager utlevere full FDV-dokumentasjon og servicehistorikk.

(B) Et digitalt FDV-arkiv etableres, slik at beboerne selv har tilgang.

(C) Et digitalt referat fra styremøter legges tilgjengelig for beboerne.

✗ Ikke vedtatt. Forslaget avvist, ref. sak 5: generalforsamlingen behandler sak 6 -12

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret skal innen 30 dager utlevere full FDV-dokumentasjon og servicehistorikk

Forslag til vedtak 2:
Et digitalt FDV-arkiv etableres, slik at beboerne selv har tilgang.

Forslag til vedtak 3:
Et digitalt referat fra styremøter legges tilgjengelig for beboerne.

22. Utlevering av individuell dokumentasjon til hver beboer

Fremmet av: Frode Tonny Myrvang-Martin

Vedtektene: § 5-2 (borettslagets vedlikeholdsplikt), § 8-2 (styrets plikter)

Avhendingsloven § 3-7 og 3-8 om selgers lovpålagte opplysningsplikt, som gjelder fullt ut også ved salg av andelsboliger.

Bakgrunn for saken

Når borettslaget utfører arbeid, utbedringer eller håndtering av skader i en beboers bolig, gjelder følgende:

1. Styret har vedlikeholdsplikt for felles bygningsdeler, installasjoner og konstruksjoner (§ 5-2). Når styret bestiller arbeid i en bolig, omfattes dette av styrets plikt til å dokumentere avvik, tiltak og utført arbeid.
2. Andelseier har lovpålagt opplysningsplikt ved salg etter avhendingsloven § 3-7 og 3-8, som inkluderer blant annet:

- kjente skader
- tidligere feil og avvik
- manglende kontroll av sprinkelanlegg
- tiltak og reparasjoner
- hvem som utførte arbeidet
- hva som er gjort og hvorfor

Document ID 09222115557565353095



Signert MSM, F02, JBA, FHS

1. Andelseier kan ikke oppfylle opplysningsplikten uten å få dokumentasjon fra borettslaget.

Det følger av rettspraksis at andelseier har krav på nødvendig dokumentasjon for å kunne ivareta sin egen opplysningsplikt. Dette gjelder også selv om dokumentene oppbevares av borettslaget.

Problemstilling

Flere beboere, inkludert undertegnede, har ikke mottatt:

- dokumentasjonen på vannlekkasjer i egen bolig
- arbeidsrapporter fra håndverkere styret har bestilt
- beskrivelser av feil, årsak eller tiltak
- historikk fra kontroll og service på felles installasjoner som påvirker egen bolig

Dette er dokumentasjon som borettslaget plikter å oppbevare, og som andelseier har rett på. Jeg har krevd å få ut dette skriftlig fra styret i lang tid, uten at henvendelsene blir besvart.

Manglende utlevering:

- hindrer beboere i å ivareta sikkerhet og FDV
- hindrer beboere i å oppfylle opplysningsplikten
- kan føre til erstatningsansvar ved et senere salg
- er i strid med god forretningsskikk og forsvarlig forvaltning

Forslag til vedtak

(A) EGF vedtar at styret innen 14 dager skal utlevere all dokumentasjon borettslaget har som gjelder den enkelte bolig, inkludert, men ikke begrenset til:

- rapporter om lekkasjer og fuktskader
- tiltak og reparasjoner utført av håndverkere
- bestillinger, arbeidsordre og kvitteringer
- avviksmeldinger og risikovurderinger
- service- og kontrollrapporter som gjelder felles installasjoner inne i boligen
- historikk knyttet til rør, ventilasjon, tak, membran og fellesanlegg som påvirker boligen

Dette er nødvendig for at hver andelseier skal kunne ivareta:

- egen sikkerhet
- FDV for boligen
- sin lovpålagte opplysningsplikt ved et senere salg (avhendingsloven § 3-7 og 3-8).

(B) – EGF vedtar at styret etablerer en fast skriftlig rutine som sikrer at:

- All fremtidig dokumentasjon om arbeid i en bolig lagres forsvarlig. Dokumentasjonen automatisk sendes til den
- 1. aktuelle beboeren innen 14 dager etter utført arbeid.
- 2. Dokumentasjon oppbevares i et digitalt FDV-arkiv tilgjengelig for hver andelseier.

(C) EGF vedtar at styret skal utarbeide en juridisk redegjørelse for hvordan dokumentasjon og innsyn behandles i borettslaget, og hvordan styret sikrer etterlevelse av:

- vedtektene § 5-2 og § 8-2
- avhendingsloven § 3-7 og 3-8
- krav til FDV og dokumentasjon i forvaltning av boligselskaper

Redegjørelsen legges frem for beboerne innen 30 dager.

 Ikke vedtatt. Forslaget avvist, ref. sak 5: generalforsamlingen behandler sak 6 -12

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
EGF vedtar at styret innen 14 dager skal utlevere all dokumentasjon borettslaget har som gjelder den enkelte bolig, inkludert, men ikke begrenset til: rapporter om lekkasjer og fuktskader tiltak og reparasjoner utført av håndverkere bestillinger, arbeidsordre og kvitteringer avviksmeldinger og risikovurderinger service- og kontrollrapporter som gjelder felles installasjoner inne i boligen historikk knyttet til rør, ventilasjon, tak, membran og fellesanlegg som påvirker boligen Dette er nødvendig for at hver andelseier skal kunne ivareta: egen sikkerhet FDV for boligen sin lovpålagte opplysningsplikt ved et senere salg (avhendingsloven § 3-7 og 3-8).

Forslag til vedtak 2:
EGF vedtar at styret etablerer en fast skriftlig rutine som sikrer at: All fremtidig dokumentasjon om arbeid i en bolig lagres forsvarlig. Dokumentasjonen automatisk sendes til den aktuelle beboeren innen 14 dager etter utført arbeid. Dokumentasjon oppbevares i et digitalt FDV-arkiv tilgjengelig for hver andelseier.

Forslag til vedtak 3:
EGF vedtar at styret skal utarbeide en juridisk redegjørelse for hvordan dokumentasjon og innsyn behandles i borettslaget, og hvordan styret sikrer etterlevelse av: vedtektene § 5-2 og § 8-2 avhendingsloven § 3-7 og 3-8 krav til FDV og dokumentasjon i forvaltning av boligselskaper Redegjørelsen legges frem for beboerne innen 30 dager.

23. Plan for utbedringer: kostnader, tidslinje og ansvar

Fremmet av: Frode Tonny Myrvang-Martin

Vedtekter: § 5-2 (styrets plikt til forsvarlig vedlikehold)

Begrunnelse for saken

Det er avdekket omfattende mangler i sprinkleranlegget, rørsystemet og brannsikkerheten i borettslaget. Bestilt kontroll i 2025 viser at:

- flere enheter hadde manglende sprinklerhoder
- ventiler har stått stengt over lengre tid
- betydelig korrosjon og feil materialbruk
- lovpålagte årlige kontroller ikke er utført
- mangler ikke er meldt eller fulgt opp av styret i lang tid etter de ble gjort kjent med avvikene
- beboerne er ikke informert om risiko, avvik eller kostnader

I følge Vestfold Interkommunale brannvesen den 2.12.2025, er det fortsatt mange boliger i Pilen borrettslag som ikke har fungerende sprinkelanlegg. Det ble informert om at Norsk sprinkelteknikk ikke tørr å sette på springelanlegg som har vært avslått over lengre tid pga fare for vannlekkasjer.

Dette innebærer:

- brudd på vedtektene § 5-2 om forsvarlig vedlikehold
- brudd på styreplikt etter § 8-2
- brudd på krav om dokumentasjon og oppfølging
- risiko for redusert eller avvist forsikringsdekning
- økte kostnader for beboerne
- manglende grunnlag for å vurdere økonomisk ansvar og eventuelle regresskrav

Beboere har mottatt informasjon om økte felleskostnader uten at det foreligger:

- oversikt over hva som skal utbedres
- hvilke kostnader som skyldes forsømt vedlikehold
- hvordan kostnader skal fordeles
- hvem som er ansvarlig (styret, tidligere styrer, borettslaget, ansvarsforsikring)
- tidslinjer for ferdigstilling

Det er dermed ikke mulig for beboerne å ta stilling til fremtidige økonomiske konsekvenser, inkludert:

- økte felleskostnader
- eventuelle låneopptak
- risiko for nye avvik
- varighet av redusert brannsikkerhet
- om kostnader skal dekkes av forsikring, ansvarsforsikring eller regress mot tidligere styre

Dersom styret ikke har en fullstendig, strukturert og datert plan, er det umulig å:

- kontrollere at arbeid gjennomføres riktig
- avdekke om kostnader er korrekte
- vurdere om feil skyldes dårlig vedlikehold eller gammel konstruksjon
- vurdere om beboerne har blitt økonomisk skadelidende
- kreve regress for tidligere feil

For at EGF skal kunne fatte riktige beslutninger om økonomi, sikkerhet og ansvar, må styret derfor legge frem en samlet og fullstendig plan.

Forslag til vedtak

(A) Styret skal innen 30 dager legge frem en fullstendig plan for utbedringer, som minst inneholder:

- detaljert oversikt over alle funn per bygg og per leilighet
- hva som skal utbedres og hvorfor
- hvilke funn som skyldes forsømt vedlikehold

- hvilke funn som skyldes teknisk levetid
- hvilke funn som burde vært oppdaget tidligere
- kostnader fordelt på hvert tiltak
- vurdering av om ansvarsforsikring eller regress kan dekke deler av kostnaden
- fremdriftsplan med datoer for gjennomføring
- vurdering av risiko fremtil ferdigstillelse

(B) Planen skal publiseres til alle beboere, og gjennomgås av EGF eller ordinær GF for eventuelle låneopptak, kostnadsfordeling eller større tiltak vedtas.

 Ikke vedtatt. Forslaget avvist, ref. sak 5: generalforsamlingen behandler sak 6 -12

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret skal innen 30 dager legge frem en fullstendig plan for utbedringer, som minst inneholder: • detaljert oversikt over alle funn per bygg og per leilighet • hva som skal utbedres og hvorfor • hvilke funn som skyldes forsømt vedlikehold • hvilke funn som skyldes teknisk levetid • hvilke funn som burde vært oppdaget tidligere • kostnader fordelt på hvert tiltak • vurdering av om ansvarsforsikring eller regress kan dekke deler av kostnaden • fremdriftsplan med datoer for gjennomføring • vurdering av risiko frem til ferdigstillelse

Forslag til vedtak 2:
Planen skal publiseres til alle beboere, og gjennomgås av EGF eller ordinær GF for eventuelle låneopptak, kostnadsfordeling eller større tiltak vedtas.

24. Varslingsrutiner ved avvik

Fremmet av: Frode Tonny Myrvang-Martin

Vedtekter: § 5-2 (styrets plikt til forsvarlig vedlikehold), § 8-2 (styrets oppgaver)

Begrunnelse for saken

Anser det som begrunnet godt tidligere i dette dokumentet

Forslag til vedtak

- Styret utarbeider en fast rutine for varsling til beboere, brannvesen, OBOS og forsikringsselskap, som legges
- 1. inn i vedtekter
- 2. Rutinen legges frem for godkjenning på GF

 Ikke vedtatt. Forslaget avvist, ref. sak 5: generalforsamlingen behandler sak 6 -12

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret utarbeider en fast rutine for varsling til beboere, brannvesen, OBOS og forsikringsselskap, som legges inn i vedtekter

Forslag til vedtak 2:

Rutinen legges frem for godkjenning på GF

25. Likebehandling av beboere

Fremmet av: Frode Tonny Myrvang-Martin

Vedtekter: § 10-3 (Mindretallsvern)§ 8-2 (styrets oppgaver)

Begrunnelse for saken

Anser det som begrunnet godt tidligere i dette dokumentet

Forslag til vedtak:

- 1. Styret etablerer en skriftlig rutine for behandling av beboerhenvendelser.
- 2. Styret publiserer årlig anonymisert statistikk for saksbehandling.
- 3. Alle henvendelser behandles skriftlig og arkiveres.
- 4. Uavhengig klagekanal etableres.

✗ Ikke vedtatt. Forslaget avvist, ref. sak 5: generalforsamlingen behandler sak 6 -12

Følgende forslag var til avstemning:

- Forslag til vedtak 1:
Styret etablerer en skriftlig rutine for behandling av beboerhenvendelser.
- Forslag til vedtak 2:
Styret publiserer årlig anonymisert statistikk for saksbehandling.
- Forslag til vedtak 3:
Alle henvendelser behandles skriftlig og arkiveres
- Forslag til vedtak 4:
Uavhengig klagekanal etableres

26. Mistillit til styret og nyvalg

Fremmet av: Frode Tonny Myrvang-Martin

Begrunnelse for saken

Anser det som begrunnet godt tidligere i dette dokumentet

Forslag:

- (A) EGF voterer over mistillit dersom styret anses å ha brutt vesentlige plikter.
- (B) EGF kan velge midlertidig styre frem til ordinær generalforsamling.

Forslag til kandidater til styret vil bli presentert på EGF

Styrets innstilling

Dersom det vedtas mistillit til det sittende styret bør valgkomiteen settes i arbeid for å innstille et nytt styre. Det foreslås derfor at det innkalles til en ny ekstraordinær generalforsamling for valg av nytt styre så snart valgkomiteen har klart en innstilling.

Til orientering ønsker styret å bli sittende.

✗ Ikke vedtatt. Forslaget avvist, ref. sak 5: generalforsamlingen behandler sak 6 -12

Følgende forslag var til avstemning:

- Forslag til vedtak 1:
EGF voterer over mistillit dersom styret anses å ha brutt vesentlige plikter.
- Forslag til vedtak 2:
EGF kan velge midlertidig styre frem til ordinær generalforsamling.

Protokolltilførsel fra Frode Tonny Myrvang-Martin vedr. saksbehandling og avgrensning på EGF:

Sak 5.

Ber om begrunnelse for at generalforsamlingen ikke ble gitt anledning til å stemme over om alle innmeldte saker skulle realitetsbehandles, men kun et enten–eller-alternativ som i praksis avgrenset behandlingen. Redegjørelse for at sak 13–26 dermed fortsatt ikke er realitetsbehandlet av verken styret eller generalforsamlingen

protokoll er signert av:

møteleder/forretningsfører: Matthias S. Melby /s/

fører av protokoll: Fred-Arne Østrem /s/

protokollvitne: Johnny Brekke Asbjørnsen /s/

protokollvitne: Frank Harald Sørvold /s/



Ekstraordinært årsmøte 2023

Pilen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 26. mai - 30. mai 2023

Selskapsnummer: 3253



2 av 7

Velkommen til årsmøte i Pilen Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 26. mai kl. 21:00 og lukker 30. mai kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3253>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Pirioritetsendring

Med vennlig hilsen,

Styret i Pilen Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Godkjennes

Forslag til vedtak

Thorvald Hestnes er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Therese Liverød og Knut Christian M Jacobsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

3 av 7

Sak 4

Prioritetsendring

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Med bakgrunn i låneopptak for å finansiere rehabilitering av ytre kledning (snekkerarbeider og maling), ber vi andelseierne om å godkjenne at deres Borettsinnskudd settes i prioritet ETTER det nye lånet på 4.000.000.

Dette er ett krav fra OBOS Banken for å utbetale låneopptaket.

Dette har i praksis ingen betydning for andre lån eller finansieringer dere har, eller foretar med sikkerhet i leiligheten.

Dette Borettsinnskuddet er det som ble innbetalt da Pilen BRL ble opprettet, og vil være uforandret i hele borettslagets levetid.

Denne prioritetsendringen medfører ingen kostnadsendring.

Styrets innstilling

Godkjennes

Forslag til vedtak

Godkjennes

4 av 7

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 26.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 30.05.23

Selskapsnummer: 3253 Selskapsnavn: Pilen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: Navn på eier(e):

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Thorvald Hestnes er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Therese Liverød og Knut Christian M Jacobsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: Navn på eier(e): Fortsetter på neste side

Sak 4 Pirioritetsendring

Godkjennes

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: Navn på eier(e):

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Pilen Borettslag

Organisasjonsnummer: 983170048

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 26. mai kl. 21:00 til 30. mai kl. 20:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 47.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Godkjennes

Forslag til vedtak:

Thorvald Hestnes er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 37

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Therese Liverød og Knut Christian M Jacobsen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 38

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 37

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Pirioritetsendring

Med bakgrunn i låneopptak for å finansiere rehabilitering av ytre kledning (snekkerarbeider og maling), ber vi andelseierne om å godkjenne at deres Borettsinnskudd settes i prioritet ETTER det nye lånet på 4.000.000.

Dette er ett krav fra OBOS Banken for å utbetale låneopptaket.

Dette har i praksis ingen betydning for andre lån eller finansieringer dere har, eller foretar med sikkerhet i leiligheten.

Dette Borettsinnskuddet er det som ble innbetalt da Pilen BRL ble opprettet, og vil være uforandret i hele borettslagets levetid.

Denne prioritetsendringen medfører ingen kostnadsendring.

Styrets innstilling

Godkjennes

Forslag til vedtak:

Godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

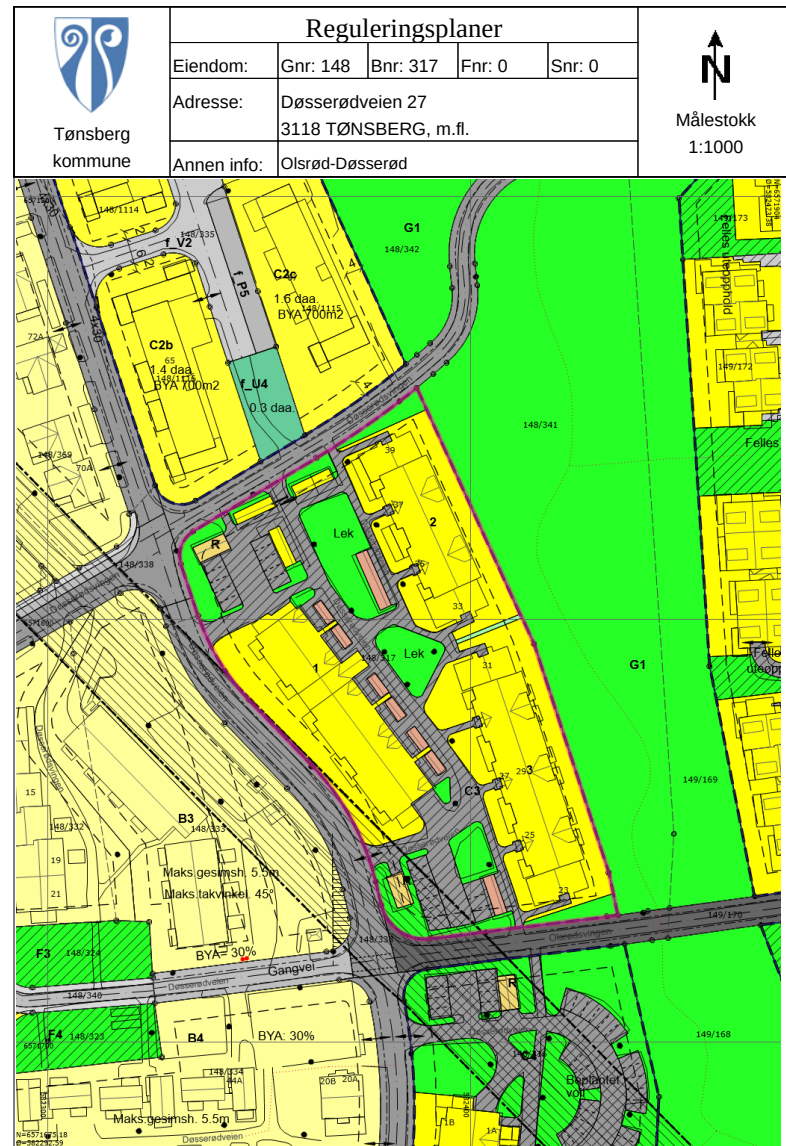
Antall stemmer for vedtaket: 36

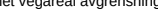
Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

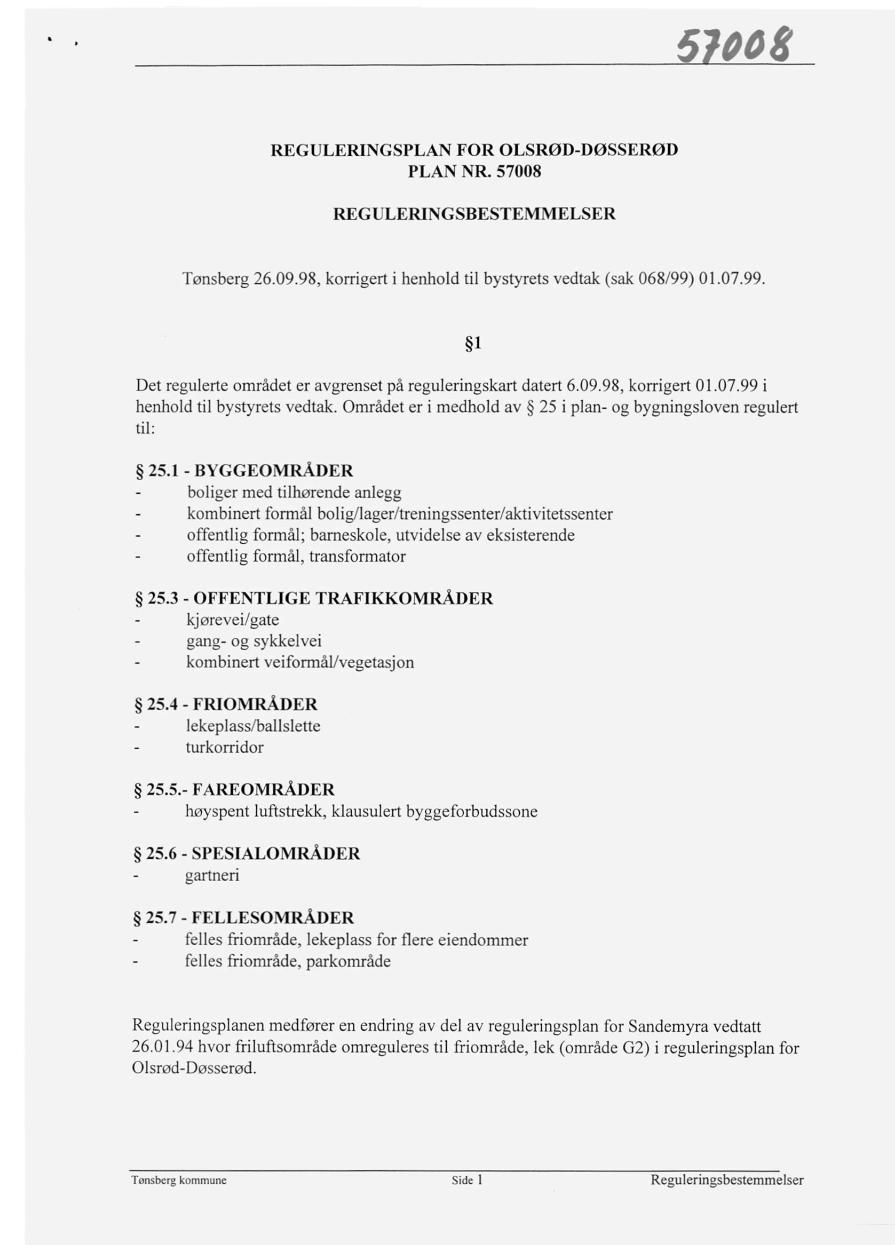
Thorvald Hestnes /s/ Therese Liverød /s/ Knut Christian M Jacobsen /s/



Tegnforklaring		
 Nøyaktig eiendomsgrense	 Nøyaktig grensepunkt	 RpOmråde detaljregulering/mindre endring
 RpOmråde vedtatt på bakkenivå	Matrikelnummer.	• Gatelys (belysningspunkt)
 Mast	• Skap	 Masteomriss
 Trase	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 Stitrapp
 Sti	Husnummer	Husnummer med bokstav
Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .	 RpFareGrense
 RpGrense	 RpFormålgrrense	 RpSikringGrense
 Vegstengning/fysisk kjøresperre	 Avkjørsel - både inn og utkjøring	 Byggegrense
 Regulert senterlinje	 Frisiktlinje	 Regulert kant kjørebane
 Regulert parkeringsfelt	 Regulert fotgjengerfelt	 Måle- og avstandslinje
 Frisiktsone ved veg	 Høyspenningsanlegg	 Frittliggende småhusbebyggelse
 Konsentrert småhusbebyggelse	 Annet byggeområde	 Kjøreveg
 Annen vegggrunn	 Gang-/sykkelveg	 Gangveg
 Annet trafikkområde	 Turveg	 Anlegg for lek
 Annet friområde	 Annet spesialområde	 Felles avkjørsel
 Felles gangareal	 Felles parkeringsplass	 Felles lekeareal
 Felles grøntareal	 Frisikt	 Boligbebyggelse
 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	 Uteoppholdsareal	 Kjøreveg
 Parkeringsplasser	 Høydekurve	

27.11.2025 11:48:03 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen

Side 2 av 2



§ 2.

BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

Det er fire slags boligområder:

1. Eksisterende boligbebyggelse (områdene E1 - E3).
2. Planlagt boligbebyggelse, eneboliger på ca 750m² store tomter (områdene A1 - A4).
3. Planlagt boligbebyggelse, hvor det enten bygges eneboliger på ca 750m² store tomter eller rekkehus (områdene B1 - B6).
4. Planlagt rekkehusbebyggelse (områdene C1 - C6).

Det forutsettes en arealutnyttelse på 2,3 - 2,4 boenheter pr. brutto dekar.

OMRÅDENE A1 - A3
Områdene kan bebygges med eneboliger på ca 750m2 store tomter. Bebygget areal (BYA) skal ikke overstige 25% av tomtearealet.

OMRÅDE A4
Området kan bebygges med inntil fem nye eneboliger. Bebygget areal (BYA) skal ikke overstige 25% av tomtearealet. Eksisterende boligbebyggelse kan utvikles innenfor de rammer som plan- og bygningsloven setter.

OMRÅDENE B1 - B6
Områdene kan bebygges med eneboliger på ca 750m2 store tomter, eller rekkehus. Bebygget areal (BYA) skal ikke overstige 30%.

OMRÅDENE C1 - C6
Områdene kan bebygges med rekkehus. Bebygget areal (BYA) skal ikke overstige 35%. Eventuelle garasjer under terreng skal ikke regnes med i arealet.

OMRÅDENE E1 - E3
 Områdene er bebygget med frittliggende boliger. Bebygget areal (BYA) skal ikke overstige 25%. Eksisterende bebyggelse kan utvikles innenfor de rammer som plan- og bygningsloven setter.

SPESIELLE FORHOLD FOR OMRÅDENE C1 - C6
Fargeplaner for hvert kvartal skal utarbeides i forbindelse med bebyggelsesplanene.

§ 3

BYGGEOMRÅDER - KOMBINERT FORMÅL

BYGGEOMRÅDE N1
Bebygelsen kan benyttes som bolig, lager, aktivitets- og treningssenter. Det skal avsettes parkeringsplasser for treningssenteret innenfor området. Antall plasser beregnes etter kommunens vedtekter til plan- og bygningslovens §69 nr. 3, pkt 4 vedrørende bilparkering.

§4		
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER		
VEI NR.1		
Langs søndre del skal dagens alle i størst mulig grad søkes bevart. Alleen er markert på plankartet i form av tresymboler (ikke innmålt plassering). Hensynet til trærne skal tillegges stor vekt. Eksisterende steingjerde skal også bevares, men kan inngå som forstøtningsmur for vestre kjørebane.		
VEI NR.6		
Veien skal være forbeholdt gående og syklende for å gi barn og unge en trygg og kort vei til skolen.		
VEI NR.7:		
Veien skal være forbeholdt gående og syklende trafikanter. Kollektivtrafikk med egnete busser kan tillates. Forutsetningen er at veien/gata utformes med dette for øye.		
KOMBINERT VEIFORMÅL/VEGETASJON		
Eksisterende trær skal bevares og området skal gis en parkmessig behandling.		
TRAFIKKSTØY		
Bebyggelsen langs Sandeveien og Åsenveien skal som en følge av utbyggingen ikke utsettes for støy ut over gjeldende grenseverdier for innen- og utendørs støynivå. Eventuelle nødvendige skjermingstiltak skal være gjennomført før utbygging tilknyttet området tillates igangsatt.		
§ 5		
FRIOMRÅDENE		
OMRÅDE G1		
Området opparbeides og det legges til rette for tursti i grøntkorridoren. Eksisterende dammer kan bevares og kultiveres. Det skal ved opparbeidelsen av områdene tas hensyn til sikkerhet mot ulykker knyttet til dammene.		
OMRÅDE G2		
Området skal benyttes til ballspill og annen områderelatert lek. Det skal ved opparbeidelsen vises spesielt hensyn til områdets naturkvaliteter. Skogsvegetasjonen skal bevares og kultiveres i de delene av feltet som ikke opparbeides til lek og gangstier.		
OMRÅDE G3		
Området skal benyttes som gangstiforbindelse mellom Pileveien og gate 1.		
Tønsberg kommune	Side 3	Reguleringsbestemmelser

§6		
FAREOMRÅDE - HØYSPENT LUFTSTREKK		
Det kan anlegges turvei, men tillates ikke oppført bebyggelse eller anlagt lekeplasser eller annen tilrettelegging for varig opphold i området.		
§7		
SPESIALOMRÅDE GARTNERI		
Bebyggelsen kan benyttes som gartneriutvalg med tilhørende virksomheter. Områdene S1 Og S2 skal være en driftsenhet.		
§8		
FELLESOMRÅDER		
Felles friområde, lekeplass for flere eiendommer (områdene F1 - F7) skal benyttes til lek og opphold for barn og unge i de tilgrensende A- og B-områdene. Planer for opparbeidelse og drift skal være godkjent av kommunen, og garantier for ferdigstillelse samtidig med at første bolig tas i bruk skal være gitt før igangsetting av nye boliger kan tillates.		
§9		
SAKSBEHANDLING		
For A- og B-områdene skal det utarbeides tomtedelings-/situasjonsplaner før søknad om byggetiltak kan behandles av kommunen. For områdene C1 - C6 skal det utarbeides bebyggelsesplaner etter plan- og bygningslovens § 28.2. Samlet utnyttelse for A-, B- og C-områdene skal tilsvare 2.26 boliger pr. dekar brutto tomteareal. Krav til innhold i tomtedelings-/situasjonsplanen og bebyggelsesplanene fastsettes av kommunen i hvert enkelt tilfelle.		
Vedtatt av Tønsberg bystyret i møte 02.06.99, sak : 068/99		
for Per Engeseth byggesaks-og arealplansjef		
Mindre vesentlig endring DFUB-sak: 124/02, 21.03.2002		
Tønsberg kommune	Side 4	Reguleringsbestemmelser

Protokoll til årsmøte 2025 for PILEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 983170048
Møtet ble avholdt 7. april kl. 17:45, Skolekjøkken på Sandeåsen skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 50
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 13

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Thorvald Hestnes er valgt.
✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble forretningsfører fra OBOS v/Fred-Arne Østrem foreslått. Som protokollvitne ble Willy Steinmo foreslått.
✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000 (ref. budsjett)

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 130 000
✓ Vedtatt.

7. Endring i vedtekter

Forslagsstiller: Styret

Saksfremstilling: Endring i 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt. Se vedlegg og forslag til tekst.

Styrets innstilling: Godkjennes

Styrets innstilling
Saksfremstilling: Endring i 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt. Se vedlegg og forslag til tekst.

Forslag til vedtak:
Godkjennes
✓ Vedtatt.

8. IN ordning

Fremmet av: Frode Martin Døsserødveien 25 og Jesper Steen Døsserødveien 27

Saksfremstilling: Dokumentasjon fra forslagsstillere levert alle beboere og publisert på Vibbo. Diskutert og kommentert på Vibbo.

Forslag til vedtak: IN ordning innføres

Styrets innstilling
Ikke godkjennes

Forslag til vedtak:
✗ Ikke vedtatt.

9. Valg av tillitsvalgte

Transaksjon 09222115557543721930



Signert TH, F02, WS

Transaksjon 09222115557543721930



Signert TH, F02, WS

Følgende ble valgt:
Ragnar Normann Paulsen
John Sæle Velve

Følgende stilte til valg:
Ragnar Normann Paulsen
John Sæle Velve

Følgende ble valgt:
Grethe Harr

Følgende stillede til valg:
Grethe Harr

Følgende ble valgt:
Charlotte Kristensen
Beate Veian

Følgende stilte til valg:
Charlotte Kristensen
Beate Veian

Følgende ble valgt:
Knut Christian M Jacobsen
Frank Harald Sørvoid

Følgende stilte til valg:
Knut Christian M Jacobsen
Frank Harald Sør vold

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

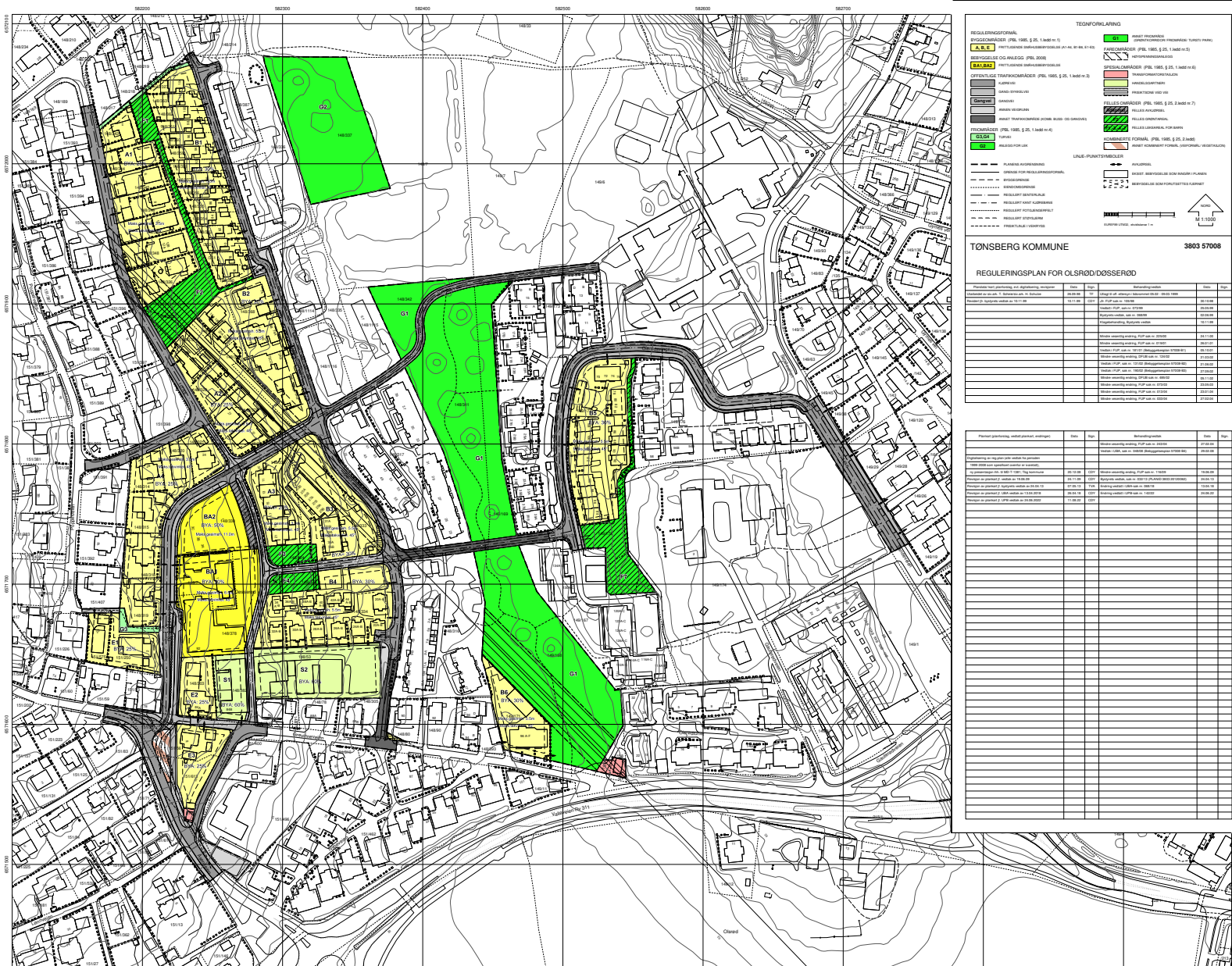
Følgende ble valgt:
John Sæle Velve

Følgende stilte til valg:
John Sæle Velve

Følgende ble valgt:
Grethe Harr

Følgende stillede til valg:
Grethe Harr

protokollen er signert av:
møteleder Thorvald Hestnes /s/, protokollfører Fred-Arne Østrem /s/, protokollvitne Willy Steinmo /s/



REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR OLSRØD-DØSSERØD. PLANID 0704 57008.

§1

Det regulerte området er avgrenset på reguleringskart datert 06.09.98, korrigert 01.07.99 i henhold til bystyrets vedtak. Området er i medhold av §25 i plan- og bygningsloven regulert til:

§ 25.1 - BYGGEOMRÅDER

- boliger med tilhørende anlegg

§ 25.3 – OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- kjørevei/gate
- gang- og sykkelvei
- kombinert veiformål/vegetasjon
- annet trafikkområde

§ 25.4 – FRIOMRÅDER

- lekeplass/ballslette
- turkorridor/turvei

§ 25.5 – FAREOMRÅDER

- høyspent luftstrekk, klausulert byggeforbudssone

§ 25.6 – SPESIALOMRÅDER

- gartneri
- transformatorstasjon
- frisiktsone ved vei

§ 25.7 – FELLESOMRÅDER

- felles friområde, lekeplass for flere eiendommer
- felles friområde, parkområde/grøntareal
- felles avkjørsei

Reguleringsplanen medfører en endring av del av reguleringsplan for Sandemyra vedtatt 26.01.94 hvor friluftsområde omreguleres til friområde, lek (område G2) i reguleringsplan for Olsrød-Døsserød.

§2

BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

1. Eksisterende frittliggende småhusbebyggelse (områdene E1-E3).
2. Planlagt frittliggende småhusbebyggelse, eneboliger på ca. 750m² store tomter (områdene A1-A4).
3. Planlagt frittliggende småhusbebyggelse, hvor det enten bygges eneboliger på ca. 750m² store tomter eller rekkehus (områdene B1- B6).

Det forutsettes en arealutnyttelse på 2,3 - 2,4 boenheter pr. brutto dekar.

OMRÅDENE A1 - A3

Områdene kan bebygges med eneboliger på ca. 750m2 store tomter. Bebygget areal (BYA) skal ikke overstige 25% av tomtearealet.

OMRÅDE A4

Området kan bebygges med inntil fem nye eneboliger. Bebygget areal (BYA) skal ikke overstige 25% av tomtearealet. Eksisterende boligbebyggelse kan utvikles innenfor de rammer som plan- og bygningsloven setter.

OMRÅDENE B1 - B6

Områdene kan bebygges med eneboliger på ca. 750m2 store tomter, eller rekkehus. Bebygget areal (BYA) skal ikke overstige 30%.

OMRÅDENE E1 – E3

Områdene er bebygget med frittliggende boliger. Bebygget areal (BYA) skal ikke overstige 25%. Eksisterende bebyggelse kan utvikles innenfor de rammer som plan- og bygningsloven setter.

§ 3

BYGGEOMRÅDER – BOLIGBEBYGGELSE

BYGGEOMRÅDE BA1

Innenfor området tillates boligbebyggelse. Bebygget areal (BYA) skal ikke overstige 50%. Arker/oppløft og balkonger tillates over gesims innenfor 35% av takflatens lengde. Baldakin tillates over gesims ved svalgangsløsning. Heisbygg/trapperom tillates inntil 3.6 m over gesims. Takvinduer tillates i skråtak. Arker/oppløft skal gis en harmonisk utforming mht. bredde og høyde, og skal søkes underordnet byggets hovedform med tanke på dimensjoner og utforming.

BYGGEOMRÅDE BA2

Innenfor området tillates boligbebyggelse. Bebygget areal (BYA) skal ikke overstige 50%. For fasader ut mot formålsgrensen må alle bygningsdeler over bygningshøyde 7,5 m (3. etasje) være inntrukket minst 3,5 m fra fasadelivet. Takterrasse tillates utenfor dette inntil 1 m fra fasadelivet. Rekkverk og lignende mot formålsgrensen må være transparente. Utnyttelse skal beregnes ut fra forskrift og regelverk som gjaldt på vedtakstidspunktet for opprinnelig plan (02.06.1999). Byggehøyden (gesims- og mønehøyde) skal regnes ift. eksisterende terreng. Ikke til terrengs gjennomsnittsnivå.

FELLES FOR BYGGEOMRÅDE BA1 OG BA2

Kravet til antall parkeringsplasser for bil er 1 plass pr. boenhet under 60 m2 og min. 1 plass og maks 2 plasser pr. boenhet over 60 m2.

4

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

VEI NR. 1

Langs søndre del skal dagens alle i størst mulig grad søkes bevart. Alleen er markert på plankartet i form av tresymboler (ikke innmålt plassering). Hensynet til trærne skal tillegges stor vekt. Eksisterende steingjerde skal også bevares, men kan inngå som forstøtningsmur for vestre kjørebane.

VEI NR. 6

Veien skal være forbeholdt gående og syklende for å gi barn og unge en trygg og kort vei til skolen.

VEI NR. 7

Veien skal være forbeholdt gående og syklende trafikanter. Kollektivtrafikk med egnete busser kan tillates. Forutsetningen er at veien/gata utformes med dette for øye.

KOMBINERT VEIFORMÅL/VEGETASJON

Eksisterende trær skal bevares og området kan gis en parkmessig behandling.

TRAFIKKSTØY

Bebyggelses langs Sandeveien og Åsenveien skal som en følge av utbyggingen ikke utsettes for støy utover gjeldende grenseverdier for innen- og utendørs støynivå. Eventuelle nødvendige skjermingstiltak skal være gjennomført før utbygging tilknyttet området tillates igangsatt

§5

FRIOMRÅDENE

OMRÅDE G1

Området opparbeides og det legges til rette for tursti og grøntkorridoren. Eksisterende dammer kan bevares og kultiveres. Det skal ved opparbeidelsen av områdene tas hensyn til sikkerhet mot ulykker knyttet til dammene.

OMRÅDE G2

Området skal benyttes til ballspill og annet områderelatert lek. Det skal ved opparbeidelsen vises spesielle hensyn til områdets naturkvaliteter. Skogsvegetasjonen skal bevares og kultiveres i de delene av feltet som ikke opparbeides til lek og gangstier.

OMRÅDE G3

Området skal benyttes til gangstiforbindelse/turvei mellom Poppelveien og Døsserødsvingen.

OMRÅDE G4

Området skal benyttes til gangstiforbindelse/turvei mellom Asalveien og Almeveien.

§6

FAREOMRÅDE – HØYSPENT LUFTSTREKK

Det kan anlegges turvei, men tillates ikke oppført bebyggelse eller anlagt lekeplasser eller annen tilrettelegging for varig opphold i området.

§7

SPESIALOMRÅDE GARTNERI

Bebyggelsen kan benyttes som gartneriutsalg med tilhørende virksomheter. Områdene S1 og S2 skal være en driftsenhet.

§8

FELLESOMRÅDER

Felles friområdet, grøntareal og lekeplass for flere eiendommer (områdene F1 – F7) skal benyttes til lek og opphold for barn og unge i de tilgrensende A og B- områdene. Planer for opparbeidelse og drift skal være godkjent av kommunen, og garantier for ferdigstillelse samtidig med at første bolig tas i bruk skal være gitt før igangsetting av nye boliger kan tillates.

§9

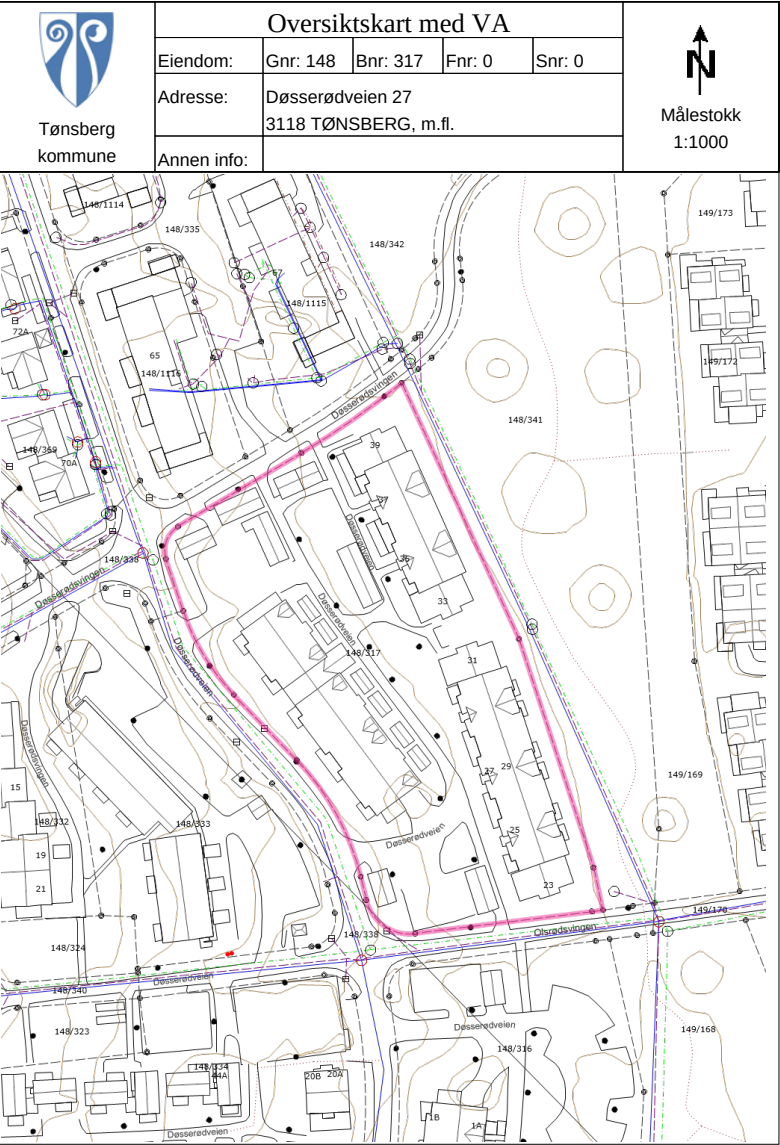
SAKSBEHANDLING

For A- og B- områdene skal det utarbeides tomtedelings-/situasjonsplaner før søknad om byggetiltak kan behandles av kommunen. For områdene C1 og C6 skal det utarbeides bebyggelsesplaner etter plan- og bygningslovens §28.2. Samlet utnyttelse for A-, B- og C- områdene skal tilsvare 2.26 boliger pr. dekar brutto tomteareal. Krav til innhold i tomtedelings-/situasjonsplanen og bebyggelsesplanene fastsettes av kommunen i hvert enkelt tilfelle.

Vedtatt av Tønsberg bystyre i møte 02.06.99, sak: 068/99

Per Engeseth
byggesaks- og arealplansjef

Mindre vesentlig endring DFUB-sak: 124/02, den 21.03.2002
Mindre vesentlige endringer UBA- sak: 048/08, den 29.02.2008 (bebyggelsesplan nr.57008-B4, felt C1)
Endring UBA-sak: 067/18, den 13.04.2018 (nytt delfelt N2 med føringer og bestemmelser).
Endring UPB-sak: 142/22, den 24.06.2022 (Delfelt N1 og N2 endres til BA1 og BA2 med føringer og bestemmelser)



Tegnforklaring		
 Brannventil	 Kran	 Kum - annen eier
 Sandfangskum	 Sluk	 Drensledning
 Overvannsledning	 Spillvannsledning	 Vannledning uten Vestfold vann
 Nøyaktig eiendomsgrense	 Nøyaktig grensepunkt	 Matrikelnummer.
 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast	 Skap
 Masteomriss	 Trase	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 Stitrapp	 Sti	 Husnummer
 Husnummer med bokstav	 Kommunalveg gatenavn .	 Privatveg gatenavn .
 Høydekurve		

Døsserødveien 27

Nabolaget Presterød/Sande - vurdert av 81 lokalkjente

- Nabolaget spesielt anbefalt for
- Familier med barn
 - Etablerere
 - Eldre



Offentlig transport

Presterød	5 min
Totalt 8 ulike linjer	
Tønsberg stasjon	7 min
Linje RE11, RX11	
Sandefjord lufthavn Torp	24 min

Skoler

Sandeåsen skole (1-7 kl.)	6 min
332 elever, 20 klasser	
Elihu Kristne grunnskole (1-10 kl.)	12 min
90 elever, 9 klasser	
Presterød skole (1-7 kl.)	13 min
328 elever, 22 klasser	
Byskogen skole (1-10 kl.)	7 min
538 elever, 61 klasser	
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.)	19 min
405 elever, 35 klasser	
Slottsfjellet videregående Steinerskole	9 min
56 elever, 3 klasser	
Færder videregående skole	7 min
750 elever	

Ladepunkt for el-bil

Gjermundsen Auto avd. Tønsberg	11 min
--------------------------------	--------

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

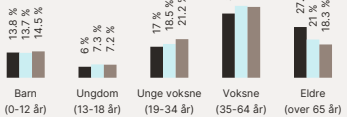
Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Presterød/Sande	2 730	1 316
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Presterød barnehage (1-5 år)	4 min
44 barn	
Sandeåsen barnehage (0-5 år)	7 min
163 barn	
Skoglund barnehage (1-5 år)	14 min
40 barn	

Dagligvare

Rema 1000 Olsrød Park	6 min
Post i butikk, PostNord	
Coop Extra Kilen	11 min

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Støynivået

Lite støynivå 94/100

Gateparkering

Lett 88/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

Sport

Ballbinge Sandeåsen Skole	7 min
Aktivitetshall, ballspill	
Grevinneveien Presterødåsen B...	7 min
Ballspill	
SPREK Fritid Tønsberg	4 min
Level treningssenter	6 min

Boligmasse



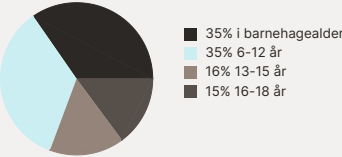
«Nærheten til sentrum og samtidig ikke altfor urbant. Hus med store usjenerte tomter, lite trafikk.»

Sitat fra en lokalkjent

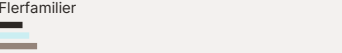
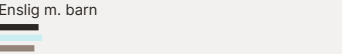
Varer/Tjenester

Olsrød senter	7 min
Boots apotek Olsrød	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



0% 44%

Presterød/Sande	
Tønsberg	
Norge	

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjegge

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisondelt tomamsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningforsikring må du kontakte Gjensidige. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjopperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeidlerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig. Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere. Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Huseierne



Norsk takst



Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørg for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyll ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningsskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Les grundig gjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningsskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsskyndige og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsskyndige og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningsskyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg
Norsk takst.no
NEF.no
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeidlerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeidlerloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GUENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgiver som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgiver og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgiver og interessenter.

5. Megleren vil oppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

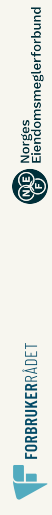
1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



BUDSKJEMA

Oppdragsnr:

Adresse: undefined, undefined undefined

Betegnelse: GNR undefined, BNR undefined i undefined kommune

Gis herved bud stort kr.

skriver

Bud mottatt: / - kl:

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr
Lån (bank og saksbehandler) Kr
Til sammen Kr
Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besøkt eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAV 1: PERSONNR:

NAV 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 08.01.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmeidler

av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

BAKKE SØRVIK & PARTNERS

Egne notater undefined

